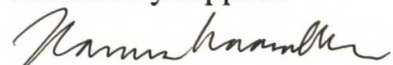


VALITUSTEN AIHEET LOHKOMIS- JA
YKSITYISTIETOIMITUKSISSA - LAADUN
PARANTAMINEN

Teknillisen korkeakoulun rakennus- ja maanmittaustekniikan osaston maanmittaustekniikan laitoksella tehty diplomityö.

Espoo, maaliskuu 1996
tekniikan ylioppilas



Hanna Raasakka



Valvoja: Prof. Kauko Viitanen
Ohjaaja: Prof. Kauko Viitanen

Tekijä ja työn nimi:

Hanna Raasakka

Valitusten aiheet lohkomis- ja yksityistietoimituksissa - laadun parantaminen

Päivämäärä: 7.3.1996**Sivumäärä:** 86**Osasto:**

Rakennus- ja maanmittaustekniikka

Professuuri:

Maa-20.

Kiinteistöoppi

Syventymiskohde:

Kiinteistöttekniikka

Työn valvoja: Professori Kauko Viitanen**Työn ohjaaja:** Professori Kauko Viitanen

Suomessa tehdään vuosittain yli 25 000 maanmittaustoimitusta. Yleisimpiä ovat lohkomiset, joita on kaikista toimituksista noin 70 %. Maanmittaustoimituksista valitetaan maa- ja kiinteistöalalle melko harvoin. Vuonna 1994 alle neljästä prosentista lopetetuista toimituksista tehtiin valitus. Tutkimuksessa on tutkittu lohkomis- ja yksityistietoimituksista tehtyjä valituksia.

Lohkomisten osalta on tutkittu kaikki 1990-luvun alkupuolella Etelä-Suomen maa- ja kiinteistöalalle I tai II jaostossa käsiteltävänä olleet valitukset. Yksityistietoimitusten osalta on tutkittu kaikki samalla ajanjaksolla Etelä-Suomen maa- ja kiinteistöalalle I jaostossa käsiteltävänä olleet valitukset. Kaikkiaan on tutkittu 126 valituskirjelmää. Lohkomisvalituksissa yleisin valituksen aihe koski määräalan rajoja. Niitä koski selvästi yli puolet valituksista. Muut valituksen kohteet lohkomisissa olivat tieoikeus ja muut rasitteet. Lisäksi oli joukko sekalaisia valituksia. Lohkomisvalituksista hylättiin 63 %. Yksityistievalituksissa yleisin valituksen aihe koski tieoikeuteen liittyviä asioita. Näitä valituksia oli 37 %. Muut yksityistietoimituksen valituksen kohteet olivat korvaukset, tieyksiköt, tien paikka, tien leveys, rasitteet ja joukko sekalaisia valituksen kohteita. Yksityistievalituksista hylättiin 59 %.

Tutkittujen valitusten perusteella voidaan todeta, että osa valituksista on syntynyt toimituskäsittelyssä tapahtuneiden väärinkäsitysten tai tietämättömyyden takia. Asiakasystävällinen ja laadukas toimitus on sellainen, jossa toimitusinsinööri osaa selittää asiat asianosaisille mahdollisimman ymmärrettävästi, ja sellainen, jossa ei synny väärinkäsityksiä asianosaisten tai toimitusinsinöörin kesken.

Tutkimuksessa on laadittu ohjeisto asioista, jotka toimitusinsinöörin on syytä selittää asianosaisille lohkomis- ja yksityistietoimituksissa.

Avainsanat:

kiinteistötoimitukset, lohkomiset, yksityistietoimitukset, asiakas, laatu, valitukset

Kieli:

Suomi (tiivistelmä myös englanniksi)



Author and name of the Thesis:

Hanna Raasakka

The causes of appeals and improvement of quality in detaching an area and private road survey

Date: 7.3.1996

Number of pages: 86

Faculty:

Civil Engineering and Surveying

Professorship:

Maa-20

Real Estate Studies

Special subject:

Real Estate Management and
Techniques

Supervisor: Professor Kauko Viitanen

Instructor: Professor Kauko Viitanen

The purpose of this Thesis is to examine the juridical appeals lodged against real estate surveys. The primary target of this study is to find the basic reasons to the appeals, and to find some methods to reduce the number of appeals and thus improve the quality of the surveys. Two types of real estate survey are discussed: *detaching an area* and *private road survey*.

Detaching an area is the most common real estate survey in Finland. Over 17 000 surveys of this kind have been performed every year during the 1990's. A juridical appeal has been lodged against four percent of these surveys. 63 percent of these appeals were overruled by the Land Rights Court. The most common cause of an appeal was a controversy on boundaries.

Over 2000 private road surveys have been performed every year during the 1990's. Nearly four percent of these surveys have caused a juridical appeal. 59 percent of the appeals were overruled. Right to road and economic compensation were the most controversial issues.

The role of the real estate surveyor is crucial in the quality improvement process. He must be able to express the decisions to the parties concerned using simple, clear, and unequivocal terms and language. Short instructions and check lists to be used in the survey types described above are provided in this Thesis.

Key words:

Real estate survey, detaching an area, private road survey

Language:

Finnish

ALKUSANAT

Olen ollut kahtena kesänä työharjoittelussa Uudenmaan maanmittaustoimiston asiakaspalvelussa. Työstä muodosti suuren osan asiakkaiden kiinteistöasioihin liittyvien epäselvyyksien ja väärinymmärrysten selvittely. Työ oli erittäin mielenkiintoista ja antoi idean tämän diplomityön aiheelle.

Työn valvojana ja ohjaajana on toiminut kiinteistöopin professori Kauko Viitanen. Kiitän häntä mielenkiinnosta työtäni kohtaan sekä arvokkaista kommenteista.

Espoossa 7.3.1996

Hanna Raasakka

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	1
ABSTRACT	2
ALKUSANAT	3
SISÄLLYSLUETTELO.....	4
LYHENNE- JA SÄÄDÖSLUETTELO.....	7
1 JOHDANTO	9
1.1 Tutkimuksen tausta	9
1.2 Tutkimusongelman kuvaus.....	11
1.3 Tutkimuksen tavoitteet.....	13
1.4 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	13
1.5 Tutkimuksen rakenne	14
2 LOHKOMINEN	16
2.1 Toimituksen tausta	16
2.1.1 Määritelmä ja käsitteitä.....	16
2.1.2 Lohkomisen historiaa	17
2.2 Toimituksen vireilletulo ja edellytykset	17
2.2.1 Hakeminen	17
2.2.2 Edellytykset	18
2.3 Toimituksen kulku	22
2.3.1 Tiedottaminen.....	22
2.3.2 Toimitusmiehet ja asianosaiset.....	23
2.3.3 Toimituskokous	25
2.4 Lohkotilan ulottuvuuden ratkaiseminen	27
3 YKSITYISTIETOIMITUS	31
3.1 Toimituksen tausta	31
3.1.1 Määritelmä ja käsitteitä.....	31
3.1.2 Yksityistietoimituksen historiaa.....	33
3.2 Toimituksen vireilletulo ja edellytykset	34
3.2.1 Hakeminen	34

3.2.2 Edellytykset	35
3.3 Toimitus	35
3.3.1 Tiedottaminen.....	35
3.3.2 Toimitusmiehet ja asianosaiset.....	36
3.3.3 Toimituksessa ratkaistavat asiat	36
3.3.4 Tieosakkaat ja tienpito.....	37
3.3.5 Korvaukset.....	39
3.3.6 Tiekunnan perustaminen	40
3.3.7 Toimituksen lopettaminen	41
3.4 Muuta	41
3.4.1 Sivutoimitukset	41
3.4.2 Yksityistien lakkauttaminen	42
3.4.3 Tielautakunta	42
3.5 Yksityistielakiin vuoden 1997 alusta tulevista muutoksista.....	43
 4 MUUTOKSENHAKU	 44
4.1 Muutoksenhakukeinot.....	44
4.1.1 Varsinaiset muutoksenhakukeinot	45
4.1.2 Ylimääräiset muutoksenhakukeinot.....	47
4.1.3 Oikaisukeinot	49
4.2 Maa-oikeus.....	50
4.3 Valituskirjelmä.....	51
4.4 Maa-oikeuskäsittely.....	51
4.4.1 Asian valmistelu	51
4.4.2 Pääkäsittely	52
4.4.3 Maa-oikeuden ratkaisu	53
 5 MAANMITTAUSLAITOKSEN LAADUNPARAN-	
NUSHANKKEET.....	54
5.1 Prosessien kehittäminen maanmittaustoimistoissa.....	55
5.2 Asiakastyytyväisyyden tutkiminen ja seuranta.....	56
5.2.1 Asiakas käsitteenä	56
5.2.2 Asiakastyytyväisyystutkimus.....	57
5.2.3 Asiakastyytyväisyyden seuranta.....	59
5.3 Toimitusinsinöörien jatkokoulutus	59
5.3.1 Maanmittauslaitoksen koulutus yleensä.....	59
5.3.2 Asiakaspalvelun koulutus	60
5.4 Tulevaisuuden tietojärjestelmä JAKO	61

6 VALITUSKIRJELMIEN SISÄLTÖ.....	62
6.1 Yleistä tietoa valituskirjelmistä	62
6.1.1 Valituskirjelmien arkistointi.....	62
6.1.2 Valituskirjelmän laatija.....	62
6.1.3 Valituskirjelmien rakenne ja liitteet.....	63
6.2 Lohkomisvalitukset	63
6.2.2 Muutosvaatimukset aiheittain	64
6.3 Yksityistievalitukset	67
6.3.1 Muutosvaatimukset aiheittain	68
 7 NÄKÖKOHTIA TOIMITUSKÄSITTELYN PARANTAMISESTA	
ASIANOSAISEN KANNALTA.....	73
7.1 Maanmittaustoimitusten laatuvaatimukset.....	73
7.2 Ruotsissa tehty tutkimus maanmittaustoimitusten valituksista...	74
7.3 Lohkominen.....	75
7.3.1 Määräalan rajat.....	75
7.3.2 Tie- ja muut rasitteet.....	77
7.4 Yksityistietoimitus.....	78
7.5 Ehdotus asianosaisinformaatio-ohjeistoksi	78
7.5.1 Lohkomisohjeisto	79
7.5.2 Yksityistieohjeisto	80
 8 LOPPUPÄÄTELMÄT	82
8.1 Vastaukset tutkimusongelmiin.....	82
8.2 Arviointi tutkimuksen tuloksista.....	83
8.3 Jatkotutkimusten aiheet.....	84
 LÄHDELUETTELO	85

LYHENNE- JA SÄÄDÖSLUETTELO

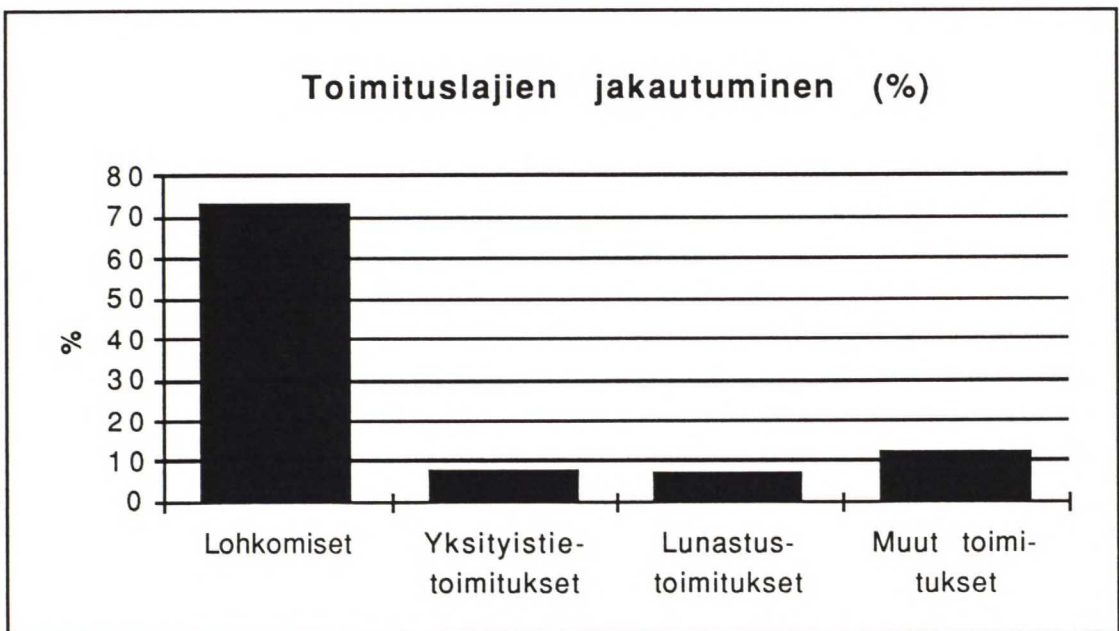
AJ	Asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82
IsojakoA 1775	Kongl. Förordningen angående Stroskiftsdelningar i Finland och hvad dervid iakttagas bör 27.7.1775
JA	Jakoasetus 28.11.1952/407
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KaavJA	Kaavoitusalueiden jakoasetus 11.7.1960/353
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki 20.2.1960/101
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 14.6.1995/554
KKO	Korkein oikeus
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos
MO	Maaoyikeus
MO 1848	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta Suomessa 15.5.1848
NaapL	Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26
OK	Oikeuskaari
RakL	Rakennuslaki 16.8.1958/370
TilTL	Laki tilusteistä 3.5.1927

TMO	Toimitusmenettelyohjeisto, Maanmittaushallituksen kierto- kirje n:o 93
VM	Valtiovarainministeriö
YksTL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358
YksTA	Asetus yksityisistä teistä 28.12.1968/690

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Suomessa rekisteröidään vuosittain yli 25 000 maanmittaustoimitusta. (Tässä tutkimuksessa käytetään nimitystä *maanmittaustoimitus* myös vuonna 1997 voimaan tulevan kiinteistönmuodostamislain mukaisista toimituksista.) Suurin osa kaikista toimituksista on lohkomisia. Vuonna 1994 niiden osuus oli 73 prosenttia. Toiseksi yleisin toimituslaji oli yksityistietoimitus, mutta sen osuus oli kuitenkin enää vajaa 8 prosenttia kaikista toimituksista. Tämän jälkeen tulivat lunastustoimitukset, joita on eri tyyppisiä. Yleisimpiä lunastustoimituksista olivat yhteisen alueen lunastukset. Rajankäynti oli lunastusten jälkeen yleisin toimituslaji. (Kuva 1.) Harvinaisimpia toimituksia olivat esimerkiksi halkomisuusjako ja yhteismetsän muodostaminen. (MML 1995)

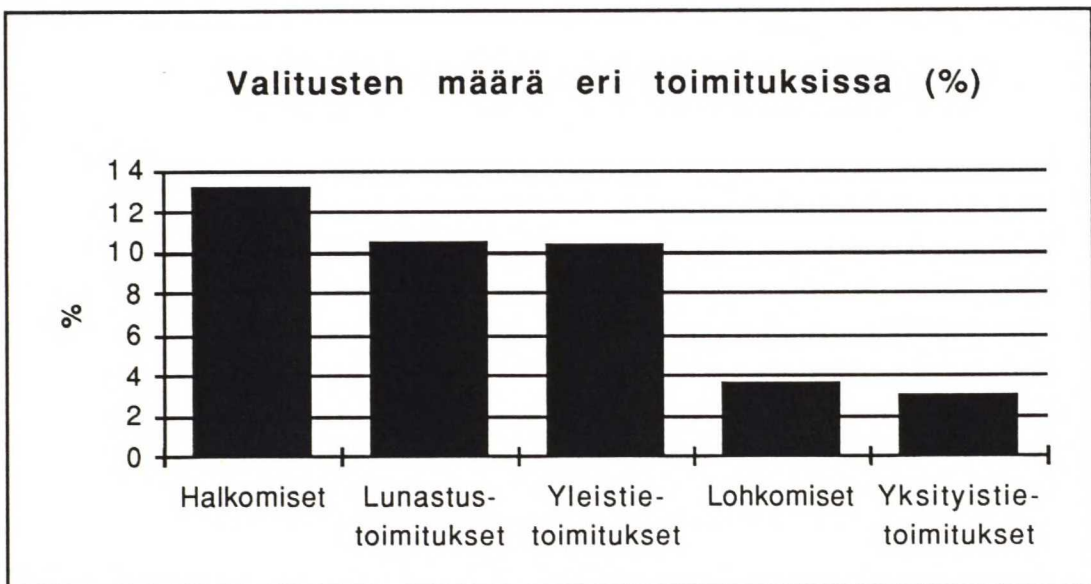


Kuva 1. Kiinteistörekisteriin vuonna 1994 merkittyjen maanmittaustoimitusten jakautuminen toimituslajeihin (MML 1995).

Noin 3,5 prosentista kaikista toimituksista tehdään muutosvaatimus eli valitus maa-oikeuteen (MML 1995). Osa valituksista saa aikaan muutoksen toimitukseen, mutta osa muutosvaatimuksista hylätään.

Tämä tutkimus tehtiin kiinnostuksesta näihin hylättyihin muutosvaatimuksiin. Kiinnostuksen taustalla on työharjoittelussa saatu kokemus maanmittaustoimitusten asiakkaiden tietämättömyydestä ja harhaluuloista kiinteistönmuodostamiseen liittyvissä asioissa. Asioista tietämättömät ja tuohtuneet maanmittaustoimitusten asianosaiset ja muut asiakkaat leimataan helposti ymmärtämättömiksi vouhottajiksi eikä heille selitetä asioita niiden vaatimalla tavalla.

Aihe on rajattu käsittelemään kahta eri tyyppistä maanmittaustoimitusta. Nämä ovat lohkominen ja yksityistietoimitus. Lohkominen on valittu tarkasteltavaksi lähinnä siksi, että se on ylivoimaisesti yleisin toimituslaji. Yksityistietoimitus on myös yleinen toimitus. Sen lisäksi siitä tehdään melko usein valituksia. (Kuva 2.) Nämä molemmat toimitukset ovat sellaisia, joissa asianosaiset yleensä edustavat itse itseään ja voivat vaikuttaa toimituksen kulkuun ja päätöksiin. Näin toimituksessa olevat asianosaiset edustavat tavallisia kansalaisia, jotka eivät joudu tekemisiin maanmittaustoimitusten kanssa yleensä kuin kerran pari elämässään. Valitut toimituslajit ovat yleensä myös melko lyhytkestoisia. Vastakohtana näille ovat esimerkiksi yleistietoimitukset, jotka ovat yleensä hyvin laajoja ja pitkäkestoisia. Niissä maanomistajia edustaa usein jokin ulkopuolinen asiamies (esim. Maanomistajien Arviointikeskus). Niistäkin toimituksista valitetaan paljon, mutta yleistietoimituksia ei kuitenkaan käsitellä tässä tutkimuksessa.



Kuva 2. Valitusten määrät toimitustyypeittäin vuonna 1994 lopetetuissa maanmittaustoimituksissa (MML 1995).

1.2 Tutkimusongelman kuvaus

“Emme ole tyytyväisiä toimitus n:o 310 428 Lapinjärven kunnan-toimistossa kesäkuun 7 p:nä 1990 pidetyn kokouksen lohkospäätökseen. ... Ilmoitimme kokouksessa tyytymättömyytemme, mutta käskettiin vain valittaa, ellei tyydy. ... Rajanlinjauksesta ei ilmoitettu meille, kun soitimme maanmittauskonttoriin, sieltä käytiin uudelleen ilmoittamatta mitään.” Dnro U90/056

“..Huomautan lopuksi vielä siitä, että toimitusmiehet eivät edes pistäytyneet kyseisellä tiealueella.” Dnro U90/095

“.. Olemme molemmat iäkkäitä ihmisiä, ymmärrämme asiat jos ne selvästi esitetään. ... Kun soitin jälkeinpäin insinöörille hän sanoi, että kun ette koko aikana puhunut mitään. Sanoin hänelle, ette kertaakaan kysyneet mitä mieltä olen, emme olisi nyt tässä tilanteessa, kyllä minä selvän puheen ymmärrän.” Dnro U91/43

Nämä ovat otteita Etelä-Suomen maa- ja metsätalouden I jaoston valitusasiakirjoista. Lainausten lopussa oleva numero viittaa niiden diaarinumeroon.

Kiinteistönmuodostamislakien mukaan toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa selvitettävä asianosaisille toimituksen kulkua. Tämä käy ilmi mm. seuraavista lain kohdista:

“Asianosaisille on toimituksessa esitettävä tehdyt ratkaisut ja sopimukset.” JL 51 a §

“Uskotuille miehille ja asianosaisille on toimitusinsinöörin esitettävä kaikki, mikä toimituksen suorittamiseen kuuluu. Toimitusmiesten on koetettava löytää sellaiset menettelytavat, joiden avulla toimituksen tarkoitus parhaiten saavutetaan, sekä esitettävä ne asianosaisille.

Ennen päätöksen tekoa on toimitusmiesten aina neuvoteltava asianosaisten kanssa. Jos asianosaisilla on oikeus sopia asiasta, on toimitusmiesten koetettava johtaa heitä yksimielisyyteen.

Asianosaisten pitää keskusteltaessa ja päätöstä tehtäessä sekä muulloinkin, kun heidän on lausuttava mielipiteensä jostakin asiasta, saada kohtuullinen miettimisaika.” JA 16 §

Vuoden 1997 alusta voimaantulevassa kiinteistönmuodostamislaissa (12.4.1995/554) on säilytetty sama periaate. Uusi laki tulee kumoamaan jakolain, jakoasetuksen, kaavoitusalueiden jakolain, lain tilojen yhdistämisestä ja lain eräistä tilusjärjestelyistä. Valmisteilla on myös kiinteistönmuodostamisasetus.

“Toimituksessa tehdyt ratkaisut ja sopimukset on esitettävä saapuvilla oleville asianosaisille sitä mukaa kuin toimitus edistyy.” KML 189 §

Jakolain periaate, jonka mukaan toimitusinsinöörin on selitettävä toimituksessa tehdyt ratkaisut ja toimenpiteet, liittyy keskeisesti tässä käsiteltävään tutkimusongelmaan. Miten tätä periaatetta voidaan käytännössä soveltaa?

Toimitusinsinöörinä tutkimuksessa käsiteltävissä toimituksissa voivat toimia maanmittausalan koulutuksen saanut diplomi-insinööri tai teknikko (teknikko vain lohkomisissa). Maanmittausalan koulutuksesta huolimatta toimitusinsinöörejä on monenlaisia. Heidän lukumääränsäkin on liki 200 maanmittauslaitoksessa. Voiko tällaisella joukolla olla yhtenäinen ja selvä käytäntö siitä, miten toteutetaan tätä ns. selittämis- ja sovitteluperiaatetta?

Tässä tutkimuksessa on lähdetty siitä, että maanmittaustoimitusten asianosaisilta jää ymmärtämättä osa (joskus jopa kaikki) toimituksessa tehdyistä ratkaisuista. Suurin osa asianosaisista tyytyy tilanteeseen, mutta osa vaatii muutosta ja laatii valituksen. Näistä valituksista voidaan löytää kohtia, joista käy selkeästi ilmi, mitä asioita ei ole ymmärretty oikein. Erityisesti näitä väärinymmärryksiä löytyy niistä valituksista, jotka ovat tulleet hylätyiksi. Voitaisiinko näiden kohtien avulla laatia yhtenäinen menettelyohjeisto niistä asioista, jotka tulee selittää asianosaisille lohkomisissa tai yksityistietoimituksissa?

Näkökulma on täysin asiakaslähtöinen. Asiakkaalla tarkoitetaan maanmittaus-toimituksen asianosaista. Maanmittaustoimituksen osapuolina ovat työkseen usein jopa rutiininomaisesti toimituksia tekevä toimitusinsinööri ja yleensä elämänsä ensimmäiseen ja viimeiseen toimitukseen osallistuva maallikkoasianosainen. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan tätä asiakasrajapintaa.

Tiivistetysti voidaan tutkimusongelma esittää seuraavien kysymysten muodossa:

Miten toimituskäsittelyä voitaisiin kehittää nykyistä asiakasystävällisempään suuntaan?

Voidaanko valitusten määrää vähentää toimituskäsittelyn laatua parantamalla?

1.3 Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen päätavoite on ratkaista edellä kahden kysymyksen muodossa esitetty tutkimusongelma.

Tutkimuksessa tehdään ehdotuksia maanmittaustoimitusten, erityisesti lohkomisten ja yksityistietoimitusten laadun parantamiseksi. Parannusehdotukset pohjautuvat ko. toimituksista tehtyihin valituksiin. Maanmittauslaitoksen eri yksiköissä (maanmittaustoimistoissa) on myös meneillään laadun parannushankkeita. Näkökulma ei niissä kuitenkaan ole samanlainen kuin tässä tutkimuksessa. Tässä tutkimuksessa lähdetään siitä, että laadukas toimitus on sellainen, jossa kaikki asianosaiset ovat saaneet edellytykset ymmärtää toimituksessa tehdyt ratkaisut sekä ovat tietoisia omista vaikuttamismahdollisuuksistaan toimituksessa. Tältä kannalta ei ole aiemmin tehty laadun parantamisehdotuksia.

1.4 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Tämä tutkimus on tehty lähinnä kirjallisuus- ja arkistotutkimuksena. Tutkimuksen teoriaosassa on käytetty lainsäädännön lisäksi lähteinä kiinteistönmuodostamisoikeutta käsittelevää kirjallisuutta. Näistä voidaan mainita Hyvösen (1982) *Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus* sekä Pietilän (1974) *Kiinteistönmuodostamisoikeus*.

Tutkimuksen varsinaisena aineistona ovat Etelä-Suomen maa- ja metsätalouden tutkimuskeskukselle tulleet valituskirjelmät. Lohkomisen osalta valituskirjelmistä on tutkittu kaikki 1990-luvulla tulleet kirjelmät, jotka ovat olleet Etelä-Suomen maa- ja metsätalouden I tai III jaostossa käsiteltävinä ennen vuoden 1994 loppua. Yksityistietoimitusten

osalta on tutkittu kaikki samalla ajanjaksolla tulleet I jaoston käsittelemät valituskirjelmät.

Valituskirjelmistä eli valituksista on kirjoitettu muistiin toimitusnumero, kunta, valituksen kohde, valituskirjelmän laatija sekä maa- ja metsätalouden päätös (hylätty vai ei). Tapa, miten asia on valituksessa esitetty, sekä perustelut on kirjoitettu talteen miltei sanataarkasti (kuitenkin lyhyesti). Näiden tietojen avulla on tehty yhteenvetoja seuraavista asioista (kumpikin toimituslaji erikseen):

- Montako valitusta tulee keskimäärin yhtä valituksenalaista toimitusta kohden?
- Mikä on valitusten hylkäämisaste?
- Mistä alakohdista on valitettu ja miten paljon?
- Mikä on näiden osakohtien hylkäämisaste?

Valitusten kohteiden ja perusteluiden avulla on yritetty hahmottaa niitä toimituskäsittelyn vaiheita, jotka ovat jääneet asianosaisille epäselviksi. Lisäksi on arvioitu, miten paljon muualla kuin toimituskäsittelyssä syntyneillä epäselvyyksillä on osuutta valitusten syntyyn. Tässä on erityisesti ajateltu kaupanhahvistajan tärkeää tehtävää ennen lohkamista.

Tutkimusta varten on tehty myös muutama kirjallista materiaalia täydentävä haastattelu.

1.5 Tutkimuksen rakenne

Johdanto-osassa selvitetään tutkimuksen tausta ja esitellään tutkimusongelma sekä tutkimuksen tavoitteet.

Alussa käydään läpi tutkimukseen valitut toimituslajit. Lohkomista käsitellään luvussa kaksi ja yksityistietoimitusta luvussa kolme. Muutoksenhaku esitetään luvussa neljä. Nämä luvut muodostavat tutkimuksen teoriaosuuden, joka pohjautuu lähinnä kirjallisiin lähteisiin. Lähteinä on käytetty mm. jakolakia ja yksityistielakia. Vuoden 1997 alusta voimaan tuleva kiinteistönmuodostamislaki on otettu myös huomioon.

Tutkimuksessa pyritään esittämään valittujen toimituslajien (lohkamisen ja yksityistietoimituksen) sisältö mahdollisimman selkeästi ja yksinkertaisesti,

mutta kuitenkin täydellisesti. Toimituksista on esitetty hakeminen, edellytykset, tiedottaminen, toimitusmiehet ja toimituksessa ratkaistavat asiat. Lohkomisen osalta on käsitelty myös vuoden 1997 alusta voimaantulevaa kiinteistönmuodostamislakia (KML). Tavoite on, että kumpaakin toimitusta koskevan luvun luettuaan sellainenkin henkilö, joka ei aiemmin ole toimituksiin perehtynyt, kykenisi ymmärtämään, mitä toimitukset ovat ja miten ne tehdään.

Muutoksenhakua koskeva luku pyrkii vastaamaan mm. kysymyksiin miten, mistä ja koska muutosta voidaan maanmittaustoimitukseen hakea sekä siihen, millainen on maa-oikeuskäsittely. Luvussa on otettu huomioon myös vuoden 1997 alusta voimaan tuleva kiinteistönmuodostamislaki (KML).

Luvussa viisi tarkastellaan maanmittauslaitoksen laadun parannushankkeita. Tätä varten on saatu maanmittauslaitoksesta materiaalia sekä tehty haastatteluja.

Tutkimuksen pääpaino on luvuissa kuusi ja seitsemän. Luvussa kuusi on esitetty lohkomisten ja yksityistietoimitusten valitusaiheet luokitellusti. Muutoksenhakuun liittyen esitetään molemmista toimituslajeista kohdat, joista on valitettu. Nämä on ryhmitelty niin, että käy ilmi, miten paljon on mistäkin kohdasta valitettu. Muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen on tässä tutkimuksessa rajattu pois. Tämä lähinnä sen takia, että korkeimpaan oikeuteen valitetaan melko harvoin ja sieltä saa valitusluvan myös melko harvoin. Tutkimuksessa tarkastellaan erityisesti niitä maa-oikeuteen tulleita valituskirjelmää, jotka on hylätty. Monet niistä perustuvat sellaisiin seikkoihin, että tarvetta muutoksenhakuun korkeimmalta oikeudelta ei ole, koska jo maa-oikeuskäsittelyssä on käynyt ilmi, että valituksen perustelut ovat väärät. Valituksista annetaan myös esimerkkejä. Luku seitsemän sisältää laadun parantamiseksi tehdyt ehdotukset.

Luku kahdeksan on tutkimuksen viimeinen. Se sisältää loppupäätelmiä tutkimuksen tuloksista sekä ehdotuksia jatkotutkimukselle.

2 LOHKOMINEN

Lohkominen perustuu nykyisin vuonna 1951 annettuun jakolakiin (JL) sekä vuonna 1952 annettuun jakoasetukseen (JA). Vuoden 1997 alusta tulee kuitenkin voimaan uusi kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554), joka tulee kumoamaan jakolain (14.12.1951/604), kaavoitusalueiden jakolain (20.2.1960/101), tilojen yhdistämisestä annetun lain (29.6.1951/403) sekä eräistä tilusjärjestelyistä annetun lain (31.1.1975/54). Tässä tutkimuksessa käsitellyt valituskirjelmät ovat luonnollisesti tällä hetkellä voimassa olevan lain-säädännön mukaan suoritetuista toimituksista tehtyjä. Tämä tekee hieman ongelmalliseksi sen, miten esittää lohkomistoimituksen kulku. Tässä luvussa kerrotaan lohkomisen sekä voimassa olevan että uuden lain mukaan siten, että esitys etenee voimassa olevan lain mukaan ja silloin, kun uudessa laissa on muutoksia voimassa olevaan verrattuna, esitetään nämä muutokset.

2.1 Toimituksen tausta

2.1.1 Määritelmä ja käsitteitä

Lohkominen on maanmittaustoimitus, jossa erotetaan tilasta määräala eri tilaksi tai siirretään se toiseen samassa kunnassa olevaan tilaan (JL 181 §). Lohkomisen kohteena voi olla myös tilasta luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta, mikäli osuutta ei voida siirtää luovutuksensaajan jo ennestään omistamaan kiinteistöön (JL 181a §). Lohkomalla voidaan erottaa kahdesta tai useammasta samassa kunnassa olevasta tilasta alue yhdeksi tilaksi. Samoin voidaan erottaa tiloille kuuluva yhteinen alue. (JL 182 §)

Lohottavaa tilaa kutsutaan *emätilaksi*, määräalasta muodostettavaa tilaa *lohkotilaksi* ja määräalan luovuttajalle jäävää tilaa *kantatilaksi*. Uuden lain myötä tila -sana jää pois ja sen sijaan aletaan käyttää kiinteistö -sanaa eli emätila on *emäkiinteistö*, lohkotila *lohkokiinteistö* ja kantatila *kantakiinteistö*. (KML 21 §)

Asemakaava-alueella kiinteistönmuodostaminen ei tapahdu kuin poikkeustapauksissa lohkomisena. Näillä alueilla kiinteistönmuodostaminen tapahtuu tontinmittauksilla ja yleisen alueen mittauksilla. Nämä toimitukset perustuvat

kaavoitusalueiden jakolakiin sekä kaavoitusalueiden jakoasetukseen. Uudessa kiinteistönmuodostamislaisissa on määräykset myös tontinmittauksista ja yleisen alueen mittauksista (KML luku 6).

2.1.2 Lohkomisen historiaa

Lohkomista vastaavia maanmittaustoimituksia ei tehty ennen isojakoa, koska vasta isojaon myötä muodostui rajalla määrättyjä tiloja (Kiint IA 1991).

Vuonna 1864 annettiin asetus lohkomisesta perintö- ja rälssitiloilla. Siinä määrättiin lohkomisen lisäksi myös palstatilan erottamisesta. Asetuksen myötä tuli muillekin kuin maataloutta harjoittaville mahdollisuus omistaa maata ja käyttää sitä asumisen lisäksi pienimuotoiseen viljelyyn. Määräala voitiin erottaa tilaksi, jos se antoi toimeentulon perheelle, johon kuului kolme täysikasvuista ja työkuntoaista miestä. Palstatilalla tarkoitettiin määräälaa, joka oli erotettu tilasta niin, ettei sille ollut määrätty ollenkaan manttaalia eikä kruunulle suoritettavaa veroa. Palstatila joutui suorittamaan vuosittain kantatilalle erityistä palkinto-vero. (Kiint IA 1991)

Vuoden 1895 asetus määräsi, että erotettavan määrääalan tuli olla kooltaan vähintään viisi hehtaaria "veronkannettavaa maata" ja sen manttaalin oli oltava vähintään 1/300. Palstatilalla ei ollut vähimmäispinta-alaa vaan enimmäispinta-ala, joka oli määrätty 10 hehtaariin. Asetukseen sisältyi määräys omistusoikeuden siirtymisestä lohkomisessa. Omistusoikeus määräälaan oli lainvoimainen vasta, kun toimitus oli saatu rekisteröityä. (Kiint IA 1991)

Asetus jakolaitoksesta (AJ) tuli voimaan vuoden 1917 alusta. Siinä poistettiin kaikki manttaali- ja pinta-alarajoitukset. Vuonna 1926 poistettiin palstatilajärjestelmä ja kaikki palstatilat muodostettiin itsenäisiksi tiloiksi. (Kiint IA 1991)

2.2 Toimituksen vireilletulo ja edellytykset

2.2.1 Hakeminen

Lohkomista voi hakea tilan omistaja tai se, jolle on luovutettu määräälaa. Oikeus saada alue tilasta erotetuksi on myös sillä, joka on luovuttanut tilan toiselle ja

pidättänyt itselleen määräalan. (JL 183 §) Uuden kiinteistönmuodostamislain mukaan lohkomista voi hakea myös se osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön (KML 22 §).

Lohkomista haetaan maanmittaustoimistosta. Näitä on useampia ja niillä on omat toimialueensa. Kaikista maanmittaustoimistoista saa erityisiä hakemuslomakkeita, joista käy selville maanmittaustoimistojen toiminta-alueet. Lomakkeessa on myös täyttöohjeet. Hakemuksessa tarvitaan liitteitä, joista yleisimmät ovat kauppakirja, jolla määräala on luovutettu, sekä rakennuslupa- tai poikkeuslupapäätös. Maanmittaustoimiston puolesta voidaan hankkia nykyisin mm. lainhuuto- ja virkatodistukset.

Hakemuksen käsittelee maanmittausjohtaja. Mikäli se on oikein täytetty ja sisältää tarvittavat liitteet eikä esteitä toimituksen vireillepanoon näytä olevan, antaa maanmittausjohtaja määräyksen, jolla lohkomisen määrätään jonkun toimitusinsinöörin suoritettavaksi. Jos hakemus on puutteellinen, pyydetään hakijaa täydentämään sitä.

Lohkomisen hakeminen ja vireilletulo muuttuu uuden lain myötä vuoden 1997 alusta. Tällöin uuden maakaaren mukaan saajan pitää hankkia lainhuuto hankkimaansa määräalaan ennen sen lohkomista omaksi kiinteistöksi. Lohkomistoimitus tulee vireille automaattisesti, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus lainhuudon myöntämisestä määräalalle saapuu maanmittaustoimistoon. Entisenlainen hakumenettely pysyy kuitenkin myös uuden lain myötä. Näin tapahtuu kuitenkin lähinnä vain silloin, kun emäkiinteistön omistaja hakee itse lohkomista. (KML 14 §)

2.2.2 Edellytykset

Lohkomisen edellytykset voidaan jakaa Pietilän mukaan neljään ryhmään. Nämä ovat kompetenssi-, kiinteistöjaotus- ja suostumusedellytys sekä kaavoituspoliittiset edellytykset (Pietilä 1974 s.51).

Kompetenssiedellytys liittyy toimituksen hakijaan. Se kenellä on toimivalta eli kompetenssi hakea toimitusta, voi sen tehdä. Aiemmin kohdassa 2.2.1 todettiin jo hakijaan kohdistuvat vaatimukset.

Kiinteistöjaotusedellytyksen mukaan tilan, josta aiotaan lohkoa määräala, tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin nimenomaan tilana (JL 181 §). Mikäli emätilalla on vireillä jako (esimerkiksi halkominen), voidaan lohkominen siitä huolimatta suorittaa, jos se ei vaikuta häiritsevästi jakoon eikä muita erityisiä syitä ole esteenä (JL 200 §).

Suostumusedellytys liittyy kiinnityksen haltijan etuihin. Jos lohkominen tapahtuu yhdellä tilalla, katsotaan, ettei se vaikuta kiinnityksen haltijan etuihin (Pietilä 1974 s.58). Sen sijaan jos on tarkoitus siirtää määräala toiseen samassa kunnassa olevaan tilaan, on luovuttavaan tilaan ja vastaanottavaan tilaan vahvistettujen kiinnitysten haltijoiden suostuttava siirtoon. Suostumusta ei tarvita, jos tiloja rasittavat vain yhteiset kiinnitykset tai jos vain toiseen tiloista on vahvistettu kiinnitys. (JL 181 §) Kun lohkominen tapahtuu kahdesta tai useammasta tilasta ja erotuksen kohteena on muu kuin koskialue, vaaditaan kiinnityksen haltijoiden kirjallinen suostumus. Silloin, kun erotetaan yhteinen alue, jonka summittainen jyvitysarvo on enintään kolme prosenttia lohottavien tilojen summittaisesta jyvitysarvosta, ei tarvita kiinnityksen haltijoiden suostumusta. Sitä ei tarvita myöskään silloin, kun tiloja rasittavat yhteiset kiinnitykset tai vain toiseen on vahvistettu kiinnitys. Erotettavan alueen ollessa yhteinen alue, joka on luovutettu eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista annetussa laissa säädetyssä järjestyksessä, ei suostumus ole tarpeen. (JL 182 §)

Kaavoituspoliittisiin edellytyksiin kuuluu runsas joukko erilaisia vaatimuksia, jotka poikkeavat toisistaan sen mukaan, minkälaisella alueella toimitus tapahtuu. Erilaisiksi alueiksi kaavoituspoliittisesti voidaan nimittää haja-asutusalueet, taaja-asutusalueet sekä erilaisten rakennuskieltojen voimassaoloalueet.

Haja-asutusalueella eli alueella, jossa ei ole voimassa yksityiskohtaista kaavaa eikä rakennuskieltoa, saadaan suorittaa lohkominen vain haja-asutusta varten, ellei ole myönnetty poikkeuslupaa taaja-asutuksen muodostamiseen. Taaja-asutusalueella, jolla tarkoitetaan rakennuslain (RakL) 4 §:n määrittämää aluetta, saa suorittaa lohkomisen rakennuspaikkaa varten vain, jos on myönnetty RakL 5.2 §:n mukainen poikkeuslupa tai kysymyksessä on KaavJL 25a §:ssä mainittu rakennuspaikan muodostaminen tilaksi.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan haja-asutusalueella voidaan lohkoa rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala silloin, kun muodostettava kiinteistö täyttää rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä raken-

nuspaikalle asetetut vaatimukset. Taaja-asutusalueella rakennuspaikaksi saa lohkoa, jos on myönnetty RakL 5.2 §:n mukainen poikkeuslupa joko ennen toimituksen aloittamista tai sen kestäessä tai jos kunta on antanut suostumuksensa. (KML 34 §)

Rakennuskieltoalueilla lohkomisen kuten muidenkin osittamistoimitusten suorittaminen on mahdollista tietyin edellytyksin, jotka vaihtelevat sen mukaan, minkälainen rakennuskielto alueella on. Asema- ja rakennuskaavan laatimisesta johtuvan rakennuskiellon alueella ei saa suorittaa sellaista osittamistoimitusta, jossa alueelle muodostuisi uusi raja (KaavJL 25 §). Tällainen toimitus voidaan kuitenkin suorittaa

haja-asutusta varten, jos

- kunta on antanut suostumuksensa (KaavJL 25 § ja KaavA 11 §) tai
- toimituksesta ei aiheudu haittaa kaavan tai tonttijaon toteutumiselle (KaavJL 25 § ja KaavA 11 §), ja

taaja-asutusta varten, jos

- lääninhallitus tai asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö on myöntänyt poikkeuksen taaja-asutuksen muodostamiskiellosta (KaavJL 22 § ja RakL 5 §). Tällainen lupa ei ole tarpeen silloin, jos edellä mainitut tahot ovat jättäneet kaavan vahvistamatta ja ovat asettaneet rakennuskiellon alueelle tai jos toimitusmiehet katsovat, ettei toimitus aiheuta huomattavaa haittaa kaavan toteutumiselle (KaavJL 25 §).

Alueella, joka on asetettu rakennuskieltoon asema- tai rakennuskaavan muuttamista varten, voi lohkomisen suorittaa, jos siinä ei muodostu alueelle uutta rajaa. Jos näin kuitenkin kävisi, voi toimituksen suorittaa, jos

- siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa kaavan tai tonttijaon toteutumiselle tai
- kunta on antanut suostumuksensa (KaavJL 25 §).

Alueella, jossa on voimassa yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta johtuva rakennuskielto (RakL 32.1 §), on noudatettava maanmittaustoimituksissa samoja vaatimuksia kuin alueilla, joissa on asema- tai rakennuskaavan laatimi-

sesta johtuva rakennuskielto ja joissa valtuusto ei ole vielä hyväksynyt kaavaa. (TMO 6.8.4)

Kiinteistönmuodostamislain mukaan rakennuskieltoalueella (kielto asema- tai rakennuskaavan laatimisen vuoksi) voidaan lohkoa rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala eri kiinteistöksi silloin, kun saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai RakL 132 §:ssä tarkoitettu lupa tai jos kunta antaa suostumuksensa. Muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala voidaan lohkoa, jos lohkominen ei vaikeuta huomattavasti kaavan laatimista. (KML 35 §)

Ranta-alueella tapahtuvassa lohkomisessa on harkittava, onko RakL 123a §:n nojalla pidettävä tarpeellisenä rantakaavan laatimista. Ko. pykälässä todetaan, että jos ranta-alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella maata loma-asutuksen järjestämistä varten tai tällaista on odotettavissa, eikä asema- tai rakennuskaavaa ole pidettävä alueella tarpeellisenä, on alueelle ladittava rantakaava. Jos näin on, ei alueella saa suorittaa sellaista osittamistoimitusta, jossa syntyisi uusi raja. Toimitus voidaan kuitenkin suorittaa

haja-asutusta varten, jos

- siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rantakaavan toteutumiselle tai
- jos lääninhallitus tai asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö on antanut suostumuksensa tai myöntänyt RakL 132.1 §:n nojalla poikkeusluvan tai
- lohkominen suoritetaan maanviljelystä, karjanhoitoa, kalastusta, metsänhoitoa tai poronhoitoa varten tai jo olemassa olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseksi (KaavJL 25 §, RakL 123b § ja RakL 5.3 §) tai
- jos erotettavalle määräalalle on myönnetty voimassaoleva rakennuslupa tai jos rakennus on jo rakennettu tällaisen rakennusluvan perusteella ja toimitus aloitetaan 10 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä (KaavJL 25a §), ja

taaja-asutusta varten

- jos lääninhallitus tai asetuksella säädetyissä kunnissa ympäristöministeriö on antanut suostumuksensa tai myöntänyt poikkeuksen taaja-asutuksen muodostamiskieltoon tai

- jos erotettavalle määräalalle on myönnetty voimassaoleva rakennuslupa tai jos rakennus on jo rakennettu tällaisen rakennusluvan perusteella ja toimitus aloitetaan 10 vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä (KaavJL 25a §).

Kiinteistönmuodostamislain mukaan alueella, jossa rantakaavan laatiminen on RakL 123a §:n mukaan tarpeen, voidaan lohkoa määräala rakennuspaikaksi vasta kaavan vahvistamisen jälkeen. Mikäli toimitusinsinööri pitää rantakaavan laatimista tarpeellisenä tai jos asiasta syntyy epätietoisuutta, on asia siirrettävä ympäristöministeriön tai lääninhallituksen ratkaistavaksi. Määräala voidaan kuitenkin lohkoa rakennuspaikaksi, jos (KML 36 §)

- on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta kaavan laatimista tai
- kunta on antanut suostumuksensa tai
- on myönnetty (tai toimituksen kestäessä tullaan myöntämään) RakL 5.2 §:ssä tarkoitettu poikkeuslupa tai muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai, jos rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella, tai
- RakL 132 §:n nojalla on myönnetty poikkeus tai
- muodostettavaa kiinteistöä käytetään RakL 123b 2 §:n mukaisen rakennuksen rakennuspaikkana.

2.3 Toimituksen kulku

2.3.1 Tiedottaminen

Lohkomistoimituksen aloittamisesta on tiedotettava kaikille asianosaisille. Tämä tapahtuu kokouskutsulla, joka lähetetään postitse. Jos jotakuta asianosaista tai hänen osoitettaan ei saada kohtuudella selville, julkaistaan lisäksi julkinen kuulutus yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kutsukirjeet on postitettava ja kuulutus julkaistava vähintään 14 päivää ennen kokousta. Tiedottamisen suorittaa toimitusinsinööri. (JL 70 §) Uuden kiinteistönmuodostamislain mukaan riittää, kun kutsukirje on postitettu ja kuulutus julkaistu vähintään 10 päivää ennen toimituskokousta tai, jos kutsukirje on luovutettu vastaanottajalle (kirjallista todistusta vastaan), 7 päivää ennen kokousta (KML 169 §).

Silloin, kun määräala on luovutettu usealle yhteisesti, riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle omistajista (JL 70 § ja 184 §). Uuden lain mukaan on kaikille omistajille tiedotettava erikseen (KML 168 §). Jos kaikki asianosaiset tai heidän lailliset edustajansa ovat koolla, voidaan toimitus aloittaa, vaikkei kokouksesta olisikaan tiedotettu JL 70 §:n mukaisesti. Tällöin pitää kuitenkin kaikkien asianosaisten suostua siihen. (JL 72 §) Mikäli toimituksen kestäessä ilmenee, että alkukokouksesta ei ole tiedotettu kaikille JL 70 §:n mukaan, on pidettävä jatkokokous, josta tiedotetaan ko. pykälän mukaisesti (JL 71 §).

Kutsukirjeessä ja kuulutuksessa on mainittava alkukokouksen aika ja paikka, toimituksen tarkoitus sekä toimitusalue sopivalla tavalla yksilöitynä (JA 22 §).

2.3.2 Toimitusmiehet ja asianosaiset

Lohkomistoimituksen suorittaa toimitusinsinööri. Toimitusinsinöörin on oltava maanmittauslaitoksen virkasuhteessa oleva maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut *diplomi-insinööri*. Kunnan suostumuksella voi ko. kunnan alueella lohkomisen suorittaa kiinteistöinsinööri. (JL 43a §) Toimitusinsinööri voi kuitenkin määrätä lohkomista suorittamaan toimitusinsinööriksi maanmittauslaitoksen virkasuhteessa olevan teknillisen koulun maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittaneen *teknikon*. Samoin voi kiinteistöinsinööri määrätä kunnan palveluksessa olevan vastaavan koulutuksen saaneen teknikon toimitusinsinööriksi. (JL 43b §)

Kiinteistönmuodostamislain mukaan toimitusinsinöörinä voi toimia maanmittausteknikon ja maanmittausalan diplomi-insinöörin lisäksi teknillisen oppilaitoksen tai väliaikaisen ammattikorkeakoulun maanmittauslinjalta valmistunut *insinööri*. Kuitenkin, jos lohkomisessa päätetään vapauttaa lohkokiinteistö emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, pitää toimitusinsinöörin olla diplomi-insinööri. (KML 5 §)

Jakotoimitukset suoritaviin toimitusmiehiin kuuluvat toimitusinsinöörin lisäksi kaksi uskottua miestä (JL 43 §). Uskotut miehet ovat maallikkoja, joiden tulee kuitenkin olla perehtyneitä kiinteistöasioihin (JL 45 §). Uskottuja miehiä valitaan joka kuntaan vähintään kuusi neljäksi vuodeksi kerrallaan (JL 44 §). Lohkomisen voi kuitenkin suorittaa ilman uskottuja miehiä. Jos toimitusinsinööri katsoo uskottujen miesten käytön tarpeelliseksi, voidaan näitä

käyttää. Näin menetellään myös silloin, jos joku asianosaisista vaatii uskottuja miehiä käytettäväksi. (JL 185 §)

Toimitusmies katsotaan jääviksi eli esteelliseksi, jos (OK 13:1§)

- hän on jonkun asianosaisen kanssa sukulainen; isä, äiti, näiden vanhempien sukulainen, lapsi, lapsenlapsi, sisarus, puolisisarus, serkku tai näiden jälkeläinen alenevassa polvessa, tai
- hän on jonkun asianosaisen kanssa julkisesti riidoissa, tai
- hänellä tai jollakin hänen edellä mainitulla sukulaisellaan on asiassa osaa tai hyötyä tai vahinkoa odotettavissa, tai
- hän on ollut toisessa oikeudessa samasta asiasta tuomarina, tai
- hänellä itsellään on samanlainen asia käsiteltävänä toisessa oikeudessa, tai
- hän on päättänyt jo aiemmin toisessa oikeudessa jotain asiaa koskevaa, tai
- hän itse tietää olevansa jäävi.

Lohkomisen asianosaisina ovat tyypillisesti luovuttavan tilan omistaja sekä luovutuksen saaja eli määräalan omistaja.

Asianosaisina voivat olla myös ne rasite-, vuokra- ja muun nautintaoikeuden haltijat niiltä osin kuin heidän oikeutensa ovat kyseessä (JL 64 §). Myös erotettavan alueen rajanaapuri voi olla asianosainen, jos raja on tilan piiriraja, jonka paikka on epävarma ja joka tämän vuoksi on käytävä (JL 188.2 §). Lisäksi kunnalla on KaavJL 26 §:n mukaan asianosaisen puhevalta alueellaan suoritettavissa maanmittaustoimituksissa lukuunottamatta rantakaavatoimitusta, jossa kunnalla on ainoastaan puhevalta (KaavJL 26 § ja RakL 123g §). Kiinteistönmuodostamislain mukaan kunnalla on oikeus käyttää puhevaltaa alueellaan, kun on kyse toimituksesta, joka suoritetaan taaja-asutukseen käytetyllä alueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on tarpeen (KML 17 § ja 168.3 §).

2.3.3 Toimituskokous

Lohkomisen alkukokous pidetään yleensä lohottavalla tilalla. Kokouksessa ovat läsnä toimitusinsinööri ja asianosaiset. Lohkomistoimitukset saadaan useimmiten suoritettua yhdessä kokouksessa, joten jatkokokousta ei tarvita. Mikäli lohkomista ei saada käsiteltyä yhdessä kokouksessa, pidetään jatkokokous, josta tiedotetaan JL 70 tai 72 §:n mukaisesti. Kuvissa 3 ja 4 sivuilla 29 ja 30 on esitetty lohkomisen eteneminen asianosaisen kannalta nykyisen lainsäädännön ja uuden kiinteistönmuodostamislain mukaan.

Kokouksen kulku seuraa normaalisti MML:n esipainettua lohkomispöytäkirjalomaketta (n:o 611982Y-12/3111L). Järjestys on tällöin seuraava:

1. Kokouksen laillisuuden tutkinta ja toteaminen.

2. Toimituksen edellytysten tutkinta ja toteaminen.

Tässä kohtaa huomioidaan myös kaavat ja muut rajoitukset, joita alueella mahdollisesti on.

3. Päätös toimituskartan tekemisestä.

Lohkomisessa tehdään rajakartta vain erotettavasta alueesta eli määräalasta. Jos luovuttavan tai vastaanottavan tilan omistaja vaatii tai toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi, tehdään rajakartta koko tilasta eli myös kantatilasta. (JA 102 §)

4. Lohkomisrajojen käynti.

Lohkomisessa on käytävä ja pyykitettävä lohottavan alueen raja, jollei sellaisena ole selvä luonnollinen raja tai jollei alue ole erillinen pyykitetty palsta (JL 188 §).

5. Lohko- ja kantatilojen nimet ja omistajat osoitetietoineen.

Kantatilan nimi pysyy toimituksessa samana, mutta erotettavalle alueelle eli lohkotilalle on annettava nimi. Lohkotilan omistaja saa itse keksiä nimen tilalleen.

6. Osalukujen ja manttaalien määrääminen.

Lohkomisessa on määrättävä muodostettaville tiloille osaluku ja manttaali. Tämä tehdään ko. tilojen arvioitujen kokonaisjyvitysarvojen perusteella. (JL 192 §)

Kiinteistönmuodostamislain myötä ei lohkomisissa enää määrätä tiloille osalukuja ja manttaaleita lainkaan.

7. Selvitys osuuksista yhteisiin alueisiin.

Toimitusinsinööri on ennen toimitusta ottanut selvää emätilan osuuksista yhteisiin alueisiin. Kauppakirjan tai muun luovutuskirjan mukaan on lohkomisessa päätettävä, saako lohkotila osuuden yhteisiin alueisiin. (Kohdassa 2.4 on myös selostettu asiaa.)

8. Rasitteet.

Lohkomisessa muodostettaville tiloille on järjestettävä kulkuyhteys (JL 190 §). Tämä tehdään useimmiten perustamalla rasiteoikeus kantatilan alueelle. Mikäli emätilalla on rasiteoikeuksia, nämä eivät automaattisesti tule oikeuttamaan myös lohkotilaa. Toimituksessa pitää olla läsnä sen rasitetun kiinteistön omistaja, jonka kiinteistön alueella olevaa rasitetta aiotaan laajentaa myös lohkotilan hyväksi.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kulkuyhteys lohkotilalle voidaan muodostaa perustamalla rasite, jos alue on rakennuskaava- tai asemakaava-alueella eikä kyseessä ole katualue, liikenneväylä tai rakennuskaavatie. Muilla alueilla kulkuyhteys järjestetään perustamalla pysyvä tai määräaikainen tieoikeus yksityistielain mukaan. (KML 154 § ja 156 §)

9. Tili toimituskustannuksista.

JL 263 §:n mukaiset toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi toimitusinsinöörin päätöksen mukaan. Lohkomistoimituksissa on usein asianosaisten kesken sovittu, että erotettavan alueen omistaja maksaa kaikki erottamiskustannukset.

10. Toimituksen lopettaminen.

Toimituksen lopuksi toimitusinsinööri lukee pöytäkirjan ja julistaa lohkomisen päättyneeksi. Asianosaiset voivat allekirjoituksillaan hyväksyä toimituksessa tehdyt päätökset, jolloin toimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin niin, ettei tarvitse odottaa valitusajan päättymistä (JL 196 §). Mikäli asianosaiset eivät allekirjoita pöytäkirjaa, on odotettava valitusosoituksessa annetun määräajan päättymistä. Lohkominen on lainvoimainen vasta, kun se on merkitty kiinteistörekisteriin (JL 175 § ja 199 §).

Kiinteistönmuodostamislain mukaan toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai, jos on tehty valituksia, silloin kun valitukset on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu (KML 284 §). Tämän jälkeen tehdään toimituksesta merkinnät kiinteistörekisteriin (KML 192 §).

2.4 Lohkotilan ulottuvuuden ratkaiseminen

Lohkotilan eli määräalan rajat määräytyvät saannon tai emätilan omistajan osoituksen mukaan. Saannolla tarkoitetaan määräalan luovutuskirjaa, joka useimmiten on kauppakirja. Kiinteistönkauppa on tehtävä määrämuotoisesti. Kaupanteossa on oltava läsnä kaupan osapuolten lisäksi julkinen kaupanvahvistaja ja tämän kutsuma todistaja. Uuden maakaaren mukaan kiinteistön kaupassa ei tarvita todistajaa. Kauppakirjassa on yksilöitävä kaupan kohde. Koko kiinteistön kaupassa tämä on yksinkertaista, mutta määräalan kaupassa yksilöinnissä on oltava tarkempi. Yleensä myynnin kohteena on ostajan ja myyjän yhdessä maastossa sopima määräala, jonka rajat on osoitettu kauppakirjan liitteenä olevassa kartassa. Tämän lisäksi voi olla merkintä määräalan suuruudesta.

Lohkomisessa lohkotilan rajat määräytyvät siis myyjän ja ostajan (tai muiden asianosaisten) tekemän kauppa- tai muun luovutuskirjan mukaan (JL 188 §). Mikäli asianosaisilla on sellaista erimielisyyttä luovutuskirjan sisällöstä, joka vaikuttaa toimituksen suorittamiseen, on erimielisyys ratkaistava toimituksessa (JL 187 §). Tällaiseksi erimielisyydeksi on katsottava myös eriävät mielipiteet luovutettavan määräalan rajoista. Toimitusinsinöörin tehtäväksi jää lopullinen saannon tulkinta. Tulkinnassa tulisi pyrkiä löytämään asianosaisten ensisijainen tarkoitus. Tämä on yksi lohkomisen pääkohtia, joista myös valitetaan usein (tarkemmin luku 6).

Lohottava määräala saattaa rajoittua sellaiseen rajaan, jonka paikka on epävarma. Tällöin toimituksen yhteydessä tulee käydä tämä raja (JL 188 §). Raja on käytävä entiseen paikkaansa. Paikka on selvitettävä ensisijaisesti maastossa olevien riidattomien rajamerkkien mukaan. Jos tällaisia ei ole, on rajan kulku selvitettävä karttojen, asiakirjojen ja muiden asiasta saatavien selvitysten mukaan. Karttojen ollessa erilaisia otetaan huomioon uusin kartta, jossa raja on käyty. (JL 221 §) Jos rajaa ei ole aikaisemmin lainvoimaisesti käyty, pitää toimitusmiesten rajan paikkaa selvittääkseen ottaa huomioon kaikki sitä koskevat

vaatimukset ja perusteet ja muut selvitykset (JL 222 §). Silloin, kun rajan paikka on epävarma, voivat asianosaiset sopia rajan paikasta. Sopimisen tulee perustua johonkin selvitykseen. Toimitusmiesten päätettäväksi jää, onko asianosaisten tekemä sopimus oikea ja kohtuullinen, ja voidaanko sitä siten käyttää rajan määrittämisessä. (JL 223 §) Kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole ensisijaisuusjärjestystä aikaisemmin lainvoimaisesti määrätyn rajan paikan määrittämiselle. KML:n mukaan raja on käytävä entiseen paikkaansa, ja jos rajan paikka on eri toimituksissa määrätty eri tavalla, on noudatettava viimeisintä lainvoimaista ratkaisua. (KML 104 §)

Kiinteistön ulottuvuuksiin lasketaan myös sen etuudet (vrt. Hyvönen 1982 s.7). Erotettavaa aluetta seuraa osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen vain silloin, kun asianosaiset ovat näin sopineet. Suuruudeltaan osuus on erotettavan alueen osaluvun mukainen, jos muuta ei ole sovittu. Tässä kohdassa on selvitettävä ja todettava myös, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla tiloilla on osuutta ja miten osuus on määräytynyt. Yksityisesti kuuluvat erityiset etuudet on myös todettava. (JL 191 §)

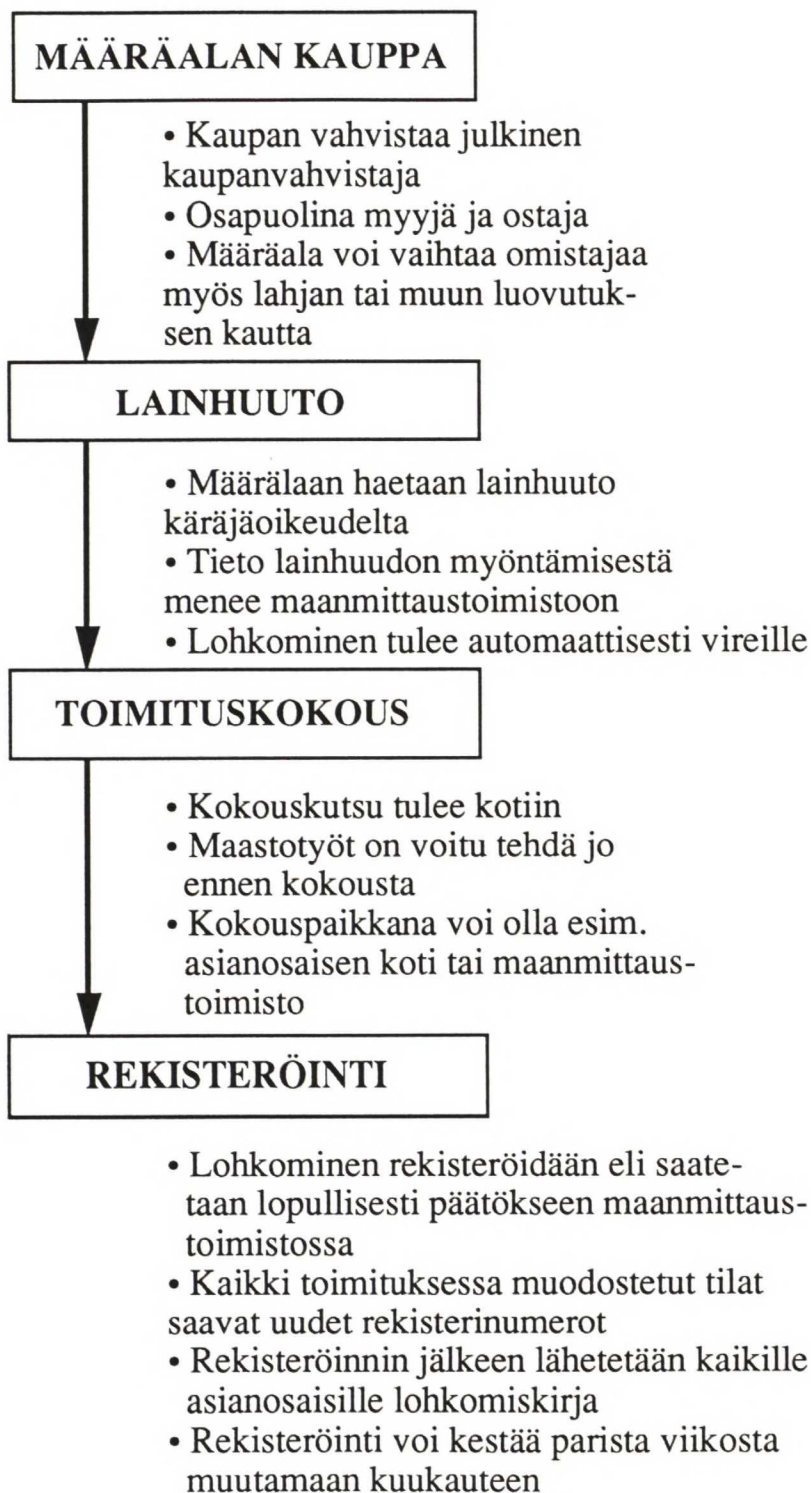
Lohkotilan osuuksista ja etuuksista yhteisiin alueisiin on ollut erilaisia säädöksiä. Esimerkiksi ajalla 1.1.1896-31.12.1916 lohkomalla erotetut tilat saivat osuuden yhteisiin aina, ellei luovutuskirjassa ollut toisin määrätty. (Kiint IA 1991)

LOHKOMINEN ASIANOSAISEN KANNALTA I



Kuva 3. Lohkomisen eteneminen asianosaisten kannalta nykyisen lainsäädännön mukaan.

LOHKOMINEN ASIANOSAISEN KANNALTA II



Kuva 4. Lohkomisen eteneminen asianosaisen kannalta uuden kiinteistönmuodostamislain mukaan.

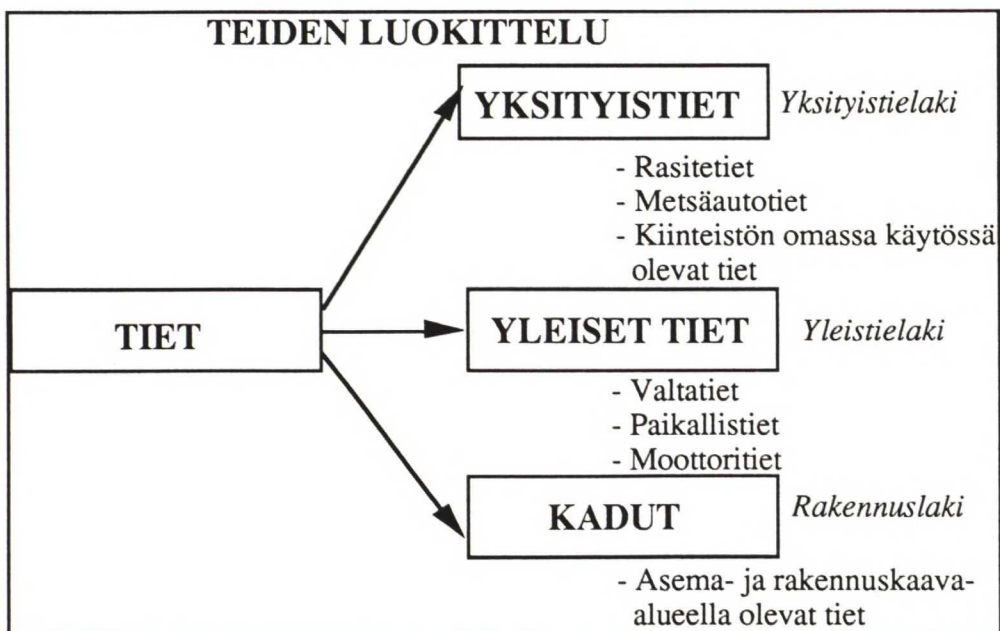
3 YKSITYISTIETOIMITUS

Kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisessa tulee muutamia muutoksia myös yksityistielakiin. Tässä on esitetty yksityistietoimitus voimassa olevan lain mukaisesti. Kohdassa 3.5 on selostettu lakimuutoksen keskeisimmät kohdat.

3.1 Toimituksen tausta

3.1.1 Määritelmä ja käsitteitä

Yksityistietoimitus on yksityisistä teistä annetun lain mukainen toimitus, jonka aiheena voi olla erilaisia tieoikeuksiin ja tienpitoon liittyviä asioita. Yksityistiellä tarkoitetaan tietä, joka ei ole yleisistä teistä annetun lain mukainen tie. (YksTL 1 §) Tällainen tie voi olla esimerkiksi useamman kiinteistön yhteinen yksityistie tai yhden maanomistajan omiin tarkoituksiinsa käyttämä oma tie. Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella olevat yleiseen käyttöön luovutetut kadut ja kaavatiet eivät ole yksityisteitä. Sellaista yksityistä tietä, jota käytetään pääasiassa metsätalouden kuljetuksia varten kutsutaan metsätieksi (YksTL 5 §). Kuvassa 5 on esitetty teiden luokittelu kolmeen, sen mukaan, minkä lain alaisia ne ovat. Kuvassa on annettu myös esimerkkejä erilaisista teistä.



Kuva 5. Teiden luokittelu sen mukaan, minkä lain alaisia ne ovat.

Tiehen lasketaan kuuluvaksi tieradan lisäksi sen säilymistä ja käyttämistä varten pysyvästi tarvittavat alueet, laitteet ja rakenteet, tiehen liittyvä tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka sekä esim. silta tai rumpu sen mukaan, mikä missäkin tapauksessa on tarpeellista (YksTL 5 §). Tienpidolla tarkoitetaan tien tekemistä ja tien kunnossapitoa. Tien tekeminen tarkoittaa uuden tien teon lisäksi ennestään olevan tien siirtämistä, levittämistä ja muuta parantamista. (YksTL 6 §)

Yksityistietoimituksen aiheena voi olla :

YksTL 38 §:

- 1) päättäminen uuden tien rakentamisesta ja tien siirtämisestä aiheutuvista oikeuksista ja kustannuksista,
- 2) päättäminen tieoikeuden perustamisesta tiehen, johon aikaisemmin ei ole kiinteistön omistajalla tai haltijalla ollut oikeutta,
- 3) päättäminen YksTL 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien myöntämisestä (tienpitoaineen otto-oikeus toisen kiinteistön alueelta ja puutavaran varastointipaikan käyttöoikeus sekä muu käyttöoikeus),
- 4) päättäminen oikeudesta tien parantamista varten tarpeelliseen alueeseen silloin, kun kiinteistön omistaja ei ole suostunut luovuttamaan aluetta, sekä
- 5) ratkaiseminen, mikä on ennestään olevan tien asema ja leveys, ja kenellä on oikeus tiehen tai vastaava johonkin muuhun lakiin perustuva käyttöoikeus silloin, kun asia on epäselvä.

YksTL 38b §:

- 6) tien siirtäminen kiinteistön omistajan kustannuksella silloin, kun tie aiheuttaa haittaa ko. kiinteistön omistajalle.

YksTL 38d §:

- 7) sellaisen yksityiseksi tieksi katsottavan entisen kylätien alueen, joka on merkitty pakkolunastusyksikkönä kiinteistörekisteriin, muuttaminen toiseen paikkaan tai liittäminen kiinteistöön.

YksTL 14 §:

- 8) etuoikeuden myöntäminen venevalkamaa ja -laituria sekä autopaikkaa varten.

YksTL 84 §:

- 9) yksityistien lakkauttaminen.

YksTL 85 §:

- 10) kohdassa 3 mainittujen oikeuksien lakkauttaminen ja
- 11) kohdassa 8 mainitun etuoikeuden poistaminen.

YksTL 86 §:

- 12) muun kuin pysyvän käyttöoikeuden lakkauttaminen tiehen tai alueeseen.

3.1.2 Yksityistietoimituksen historiaa

Yksityisiä teiksi luettavia teitä on ollut jo paljon ennen niitä koskevaa lainsäädäntöä. Vuosien 1775 ja 1783 isojakoasetuksissa mainittiin tiet ensimmäisen kerran. Asetuksissa määrättiin, että tiluksien arvioimisen jälkeen on sovittava, mihin tie ja viemärioja sekä muut yleiset alueet erotetaan. Vuonna 1848 annetussa ohjesäännössä mm. maanmittaustoimesta oli määräys, että yleisiin tarpeisiin oli varattava alueet tonttikujia ja teitä varten. Saman lain mukaan tiealueet otettiin jakamattomasta maasta. Toimituksissa ei kuitenkaan tämän lain mukaan käsitelty eikä ratkaistu tienpitokysymyksiä. (Kiint IB 1993)

Vuoden 1895 maatilojen osittamisasetuksessa oli määräys, jonka mukaan voitiin perustaa tieoikeuksia, jotka olivat rasitteen tapaisia. Vähän myöhemmin annettiin asetus jakolaitoksesta (vuonna 1916) ja sen mukaan voitiin jakotoimituksessa erottaa tarpeellinen määrä teitä sekä myös määrätä tien rakentamisesta. Naapuruussuhteista vuonna 1920 annettu laki mahdollisti maatilan tai palstan omistajan saada kulkuyhteys omalta maaltaan maantielle, paikallistielle tai kylätielle vuotuista korvausta vastaan. (Kiint IB 1993)

Ensimmäiset varsinaiset määräykset yksityisteistä annettiin vasta vuoden 1927 tilustielaisissa. Sen mukaan voitiin tehdä erityinen tilustietoimitus, jossa määrättiin tienpaikasta ja tienpidosta. Toimituksen suoritti kunnan tielautakunta. (Kiint IB 1993)

3.2 Toimituksen vireilletulo ja edellytykset

3.2.1 Hakeminen

Yksityistietoimitusta voi hakea kiinteistön omistaja, jonka kiinteistöä asia koskee. Oikeus toimituksen hakemiseen on myös kaivoksen ja toisen maalla olevan, pysyväksi katsottavan rakennuksen tai laitoksen omistajalla. Myös kunnalla ja tiekunnalla, jonka tietä toimitus koskee, on oikeus hakea tietoimitusta. (YksTL 2 ja 39 §) Maa- ja metsätalousministeriö voi hakea toimitusta silloin, kun se koskee YksTL 49 §:ssä tarkoitettua asutustietä ja metsähallitus silloin, kun kyseessä on YksTL 49 §:n mukainen metsätie.

Yksityistietoimitusta haetaan sen maanmittaustoimiston alueelta, jossa ko. tie sijaitsee. Mikäli tie sijaitsee kahden tai useamman maanmittaustoimiston alueella, hakemus osoitetaan sille toimistolle, jonka alueella suurin osa tiestä on. Hakemus on tehtävä kirjallisesti. Myös yksityistietoimitusta voi hakea valmiilla hakemuslomakkeella, joita saa kaikista maanmittaustomistoista. Hakemukseen on liitettävä mahdollisuuksien mukaan seuraavat liitteet:

- luettelo niistä kiinteistöistä, maanomistajista sekä nautinta-, rasite- ja muun käyttöoikeuden samoin kuin määräalan erottamisoikeuden haltijoista, joita toimitus koskee sekä heidän osoitteensa,
- kartta, joka osoittaa tien sijainnin, ja
- hakijan osoite.

Jos tarkoituksena on saada oikeus ennestään olevaan tiehen, jolle on muodostettu tiekunta, tarvitaan hakemukseen ko. tiekunnan toimitsijamiehen tai hoitokunnan varsinaisen jäsenen allekirjoitus (YksTL 41 §). Silloin kun hakijana on tiekunta, on hakemukseen liitettävä tiekunnan kokouksen pöytäkirjanote, josta käy ilmi, että tiekunta on päättänyt hakea tietoimitusta, sekä toimituksesta aiheutuvien kustannusten suorittamisesta tehty päätös. Vastaavasti kunnan ollessa hakijana on liitteenä oltava pöytäkirjanote, josta selviää, että kunta on päättänyt hakea toimitusta.

3.2.2 Edellytykset

Yksityistietoimituksen edellytykset riippuvat mm. siitä, mitä asiaa toimituksessa käsitellään. Tieoikeus eli pysyvä oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta tiehen voidaan myöntää, jos kulkuyhteys tätä kautta on oikeuden saavalle kiinteistölle tarkoituksenmukainen eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Uutta tietä ei kuitenkaan saa tehdä, jos alueella on jo entisiä yksityisteitä ja yleisiä teitä ja uuden tien teko ei siten ole tarkoituksenmukaista. Tien teko on kiellettyä myös silloin, jos siitä voi aiheutua huomattavaa luonnonturmeltumista tai kulttuuriarvojen vähenemistä tai muuta niihin verrattavaa yleisen edun loukkausta. Tietä ei saa rakentaa myöskään kaavan vastaisesti. (YksTL 7 §) Ennestään olevaan tiehen voidaan antaa tieoikeus samoin perustein. (YksTL 8 ja 9 §) Tieoikeuden voi saada myös elinkeinonharjoittaja, jolle tie on tärkeä elinkeinon harjoittamiseen. Tällöinkin on tutkittava ensin, aiheuttaako tieoikeus huomattavaa haittaa. (YksTL 10 §) Mikäli pysyvästä käytöstä katsotaan olevan haittaa, voidaan antaa tieoikeus tietyin rajoituksin. Rajoitukset voivat kohdistua määrättyihin vuodenaikoihin tai kuljetuksiin. (YksTL 11 §)

3.3 Toimitus

3.3.1 Tiedottaminen

Tietoimituksen aloittamisesta on toimitusinsinöörin tiedotettava asianosaisille kutsukirjeellä. Kirje on annettava postin kuljetettavaksi tai se pitää muutoin toimittaa asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen alkukokousta. Jos jonkun asianosaisen osoitetta ei saada kohtuudella selville, on toimituksesta tiedotettava sanomalehtikuulutuksella yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä lehdessä. Kuulutus tulee julkaista 14 päivää ennen alkukokousta. (YksTL 43 §)

Silloin kun toimitus koskee yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä tai määräalaa tai jo ennestään olevaa tietä, voidaan edellä mainittu kutsukirje lähettää vain yhdelle omistajista tai tieosakkaista. Jos hakemuksesta käy ilmi, että toimitus koskee tietä, jonka osakkaat muodostavat tiekunnan, on kutsukirje lähetettävä tiekunnalle. Tietoimituksen koskiessa yhteistä aluetta toimitetaan kutsukirje osakaskunnalle yhteisaluelain 26 §:n mukaisesti. (YksTL 43 §)

3.3.2 Toimitusmiehet ja asianosaiset

Yksityistietoimituksen suorittaa toimitusinsinööri kahden uskotun miehen tai kahden tielautakunnan jäsenen avulla. Toimitusinsinöörin on oltava maanmittauksen koulutusohjelman tehtävänmukaisen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri. Kunnan suostumuksella voi sen alueella toimituksen suorittaa kunnan kiinteistöinsinööri. Silloin kun asianosaiset ovat sopineet tienpitoa koskevista asioista, voidaan toimitus suorittaa ilman uskottuja miehiä tai tielautakunnan jäseniä. (YksTL 40 §)

Toimitusmiehet voivat toimituksen kuluessa kutsua asiantuntijoita avuksi tiettyjen kysymysten käsittelyyn, milloin se on tarpeellista (YksTL 42 §).

Yksityistietoimituksen asianosaisia ovat kiinteistön omistaja, jonka aluetta toimitus koskee, sekä kiinteistön haltija, kun tällä on jatkuva tai määräämättömän ajan jatkuva oikeus hallita kiinteistöä (YksTL 2 §). Asianosaisia ovat myös määräalan omistaja, nautinta-, rasite- ja muun käyttöoikeuden haltija silloin, kun kyse on heidän oikeuksistaan. Tiekunta on asianosainen, kun toimitus koskee sen tietä. (YksTL 39 §) Myös elinkeinonharjoittaja, joka on tieosakas, on asianosainen (YksTL 10 §).

Kunta on asianosainen paitsi edellä mainituissa tapauksissa myös silloin, kun on kyse tien sijoittamisesta tien tekemistä koskevassa asiassa (YksTL 44 §).

Eräillä viranomaisilla on oikeus esittää lausuntonsa toimituksessa käsiteltävästä asiasta, kun se koskee niiden etua. Lääninhallitus voi antaa lausunnon, kun on kyse tien rakentamisesta tai siirtämisestä. Tiepiiri saa lausunto-oikeuden, kun tie tulisi johtamaan yleisen tien tai kanavan alueelle ja ratahallintokeskus silloin, kun tie tulisi rautatiealueelle. Näille viranomaisille on lähetettävä ilmoitus toimituksesta, jos se koskee edellä mainittuja tapauksia. (YksTL 44 §)

Toimitusmiesten esteellisyydestä on voimassa samat määräykset kuin lohkoimisessakin (ks. kohta 2.3.2).

3.3.3 Toimituksessa ratkaistavat asiat

Tietoimituksen aiheet voivat olla hyvin erilaisiakin, kuten kohdassa 3.3.1 on kuvattu. Niinpä toimituksessa ratkaistavat asiat ovat vaihtelevia toimituksen

laajuuden ja aiheen mukaan. YksTL 48 §:n mukaan toimituksessa on asian laadun mukaan ratkaistava seuraavat asiat:

- voiko kiinteistön alueen kautta tehdä tien toista kiinteistöä varten ja onko perustettava tieoikeus ennestään olevaan tiehen,
- mikä on tien asema eli linjaus maastossa ja mikä on tien leveys,
- onko oikeutta tiehen rajoitettava tiettyyn vuodenaikaan tai määrätynlaisiin kuljetuksiin tai muulla tavoin,
- minkä ajan kuluessa tie on rakennettava valmiiksi, jos päätetään asettaa määräaika,
- keitä ovat tienpitovelvolliset tieosakkaat,
- tieyksiköiden vahvistaminen sekä se, että suoritetaanko tienpito yhteisesti vai tienjaon mukaan; jos päädytään tienjakoon, on tehtävä jakokirja ja selitettävä jako maastossa ja pöytäkirjassa,
- onko tienpitovelvollisuuden täyttämistä varten annettava YksTL 12 tai 13 §:ssä tarkoitettu oikeus mm. tienpitoaineen kuljettamista tai puutavaran kuljetuksia varten,
- onko annettava ja minkä laajuisena oikeus tienpitoa haittaavien luonnonesteiden poistamiseen tiealueen ulkopuolelta tai oikeus siirtää laite, rakennelma tai rakennus tai oikeus rakentaa tietylle etäisyydelle tien keskiviivasta,
- onko perittävä puutavaran kuljetuksesta metsätiellä kuljetusmaksua ja mitkä olisivat maksun suoritusperusteet,
- miten korvauskysymykset hoidetaan,
- miten toimituskustannukset jaetaan asianosaisten kesken,
- muut mahdolliset asianosaisten tai toimitusmiesten esille tuomat kysymykset, jotka kuuluvat tietoitutuksessa ratkaistaviin asioihin.

3.3.4 Tieosakkaat ja tienpito

Kaikki, jotka ovat saaneet tieoikeuden eli saavat käyttää tietä, ovat tieosakkaita. Ne, joiden omistama kiinteistö on tien vaikutuspiirissä, ovat myös osakkaita. Kiinteistöön rinnastetaan YksTL 2.1 §:n mukaan kaivos, rakennus tai laitos. Tieosakkaat osallistuvat yhdessä tienpitoon, joka tarkoittaa tien rakentamista ja kunnossapitoa (YksTL 6 §). Tieosakasta ei voida vaatia osallistumaan tienpitoon, jos tietä ei tarvita tämän omistaman kiinteistön käyttöön ja osakas luopuu tien käyttämisestä. Silloin kun huomattava osa

tieosakkaiksi tulevista vastustaa uuden tien rakentamista eikä tietä juurikaan tarvita näiden omistamien kiinteistöjen käyttöön, jätetään nämä osakkaat ilman tienpitovelvollisuutta. (YksTL 22 §)

Tienpitovelvollisuus jaetaan hyödyn mukaan. Hyödyn arvioinnissa otetaan huomioon tieosakkaan omistaman alueen suuruus, miten osakas käyttää tietä ja minkälaisiin kuljetuksiin. Näiden perusteella laaditaan tieyksikkölaskelma. Siinä on laskettu kullekin kiinteistölle tieyksiköt, joiden mukaan kunkin osakkaan maksamat tiemaksut määräytyvät. (YksTL 23 §)

Tieyksikkölaskelman laativat toimitusmiehet. Laadinnasta on maanmittauslaitos antanut ohjeet kiertokirjeessä n:o 4/78 *Yksityisteiden tienpidon osittelussa noudatettavasta menettelystä*. Ohje jakautuu kunnossapitokustannusten ositteluun ja rakentamiskustannusten ositteluun. Osittelulla tarkoitetaan tässä tienpitovelvollisuuden jakamista kullekin kiinteistölle.

Kunnossapitokustannusten laskeminen perustuu kunkin tieosakkaan tien käyttöön. Käyttö määritetään tonnikilometreinä, joilla tarkoitetaan tieosakkaan keskimääräisen vuotuisen liikenteen kokonaispainon ja käytetyn matkan tuloa. Yhden osakkaan osuus lasketaan tämän tonnikilometrien suhteesta kaikkien osakkaiden tonnikilometreihin. (Kk n:o 4/78 s.11) Tonnikilometrejä määrättäessä otetaan huomioon mm. tieosakkaan omistaman kiinteistön käyttö. Tätä varten kiinteistö jaetaan useampiin käyttöyksiköihin. Käyttöyksiköitä ovat esim. asuntotontti, viljelmä ja metsälö. Eri käyttöyksiköillä on erilaista liikennettä ja nämä on jaettu liikennelajeihin, joita ovat esim. maitoajot ja erityisliikenne. Näiden tietojen sekä muutamien muiden kiinteistökohtaisten tietojen avulla määrätään tieyksiköt kunnossapitokustannusten osittelua varten. Osittelussa on noudatettava maksimikustannusperiaatetta, jonka mukaan yhdenkään osakkaan tienpitovelvollisuus ei saa ylittää sitä kustannusta, joka osakkaalle tulisi kunnossapidosta, jos tiehen kuuluisi vain hänen tarvitsemansa tien osuus ja sitä käyttäisivät vain tätä tien osuutta tarvitsevat osakkaat. (Kk n:o 4/78 s.16)

Rakentamiskustannusten osittelu perustuu joko siihen suhteelliseen säästöön, jota tie osakkaalle tuottaa, tai tieosakkaan tien käyttöön määritettynä tieosakkaiden talousyksiköiden keskimääräisen pysyväluontoisen käytön pohjalta samalla alueella. Suhteellinen säästö tarkoittaa kunkin osakkaan tonnikilometrien erotusta vanhassa ja uudessa tilanteessa. Tonnikilometrit lasketaan nyt käytännössä ohjearvojen perusteella ja korjataan ilmeisten pysyvä-

luontoisten tekijöiden mukaan. Maksimikustannusperiaate tarkoittaa rakentamiskustannusten osittelussa sitä, ettei tieosakkaan osanottovelvollisuus rakentamiskustannuksiin saa tulla suuremmaksi kuin edullisimman muun toteutuskelpoisen ratkaisun mukaisena. (Kk n:o 4/78 s.35-39)

Tieyksikkölaskelmassa on käytävä ilmi mm. (Kiint IB 1993):

- tien ja tienosan nimi,
- tien tai tienosan pituus,
- tieosakkaana olevan kiinteistön omistaja sekä hänen kiinteistönsä,
- tieosakkaana oleva liikenteen tai elinkeinon harjoittaja,
- tienkäyttöyksiköt ja liikennelajit, joista tieosakkaan liikenne muodostuu,
- tienkäyttöyksikköjen pinta-ala tai lukumäärä,
- liikennelajien painoluvut,
- tieosakkaan käyttämän tievälin pituus ja
- kunkin tieosakkaan tieyksikköjen lukumäärä ja tien tai tienosan tieyksikköjen kokonaismäärä.

3.3.5 Korvaukset

Yksityistietoimituksessa voidaan maksaa korvauksia maan luovuttamisesta sekä vahingosta tai haitasta (YksTL 33 §). Oikeus korvaukseen on kiinteistöllä eikä sitä voi luovuttaa eteenpäin eikä ulosmitata (YksTL 36 §). Tieosakkaat voivat myös sopia korvauksista. Voidaan sopia esimerkiksi, ettei korvauksia makseta lainkaan. Toimitusmiesten on viran puolesta käsiteltävä ja ratkaistava korvauskysymykset kokouksesta poissaolevien osalta. (YksTL luku 4)

Tiekorvauksia voidaan määrätä maksettavaksi seuraavista asioista:

- maan luovuttamisesta tiealueeksi (YksTL 33 §),
- vahingosta ja haitasta, joka aiheutuu
 - tienpitoaineen ottamisesta (YksTL 12 §),
 - YksTL 17 §:ssä tarkoitettua oikeudesta poistaa liikenneturvallisuutta vaarantava kasvillisuus tiealueen ulkopuolelta,

- YksTL 17 §:ssä tarkoitettusta oikeudesta siirtää laite, rakennelma tai rakennus,
- YksTL 38a §:ssä tarkoitettusta vaihdossa tapahtuneesta maan luovuttamisesta,
- muutoin kiinteistön omistajalle (YksTL 7 ja 33 §),
- haitasta, joka aiheutuu kiellosta pitää veräjää tai puomia tiellä (YksTL 18 §),
- erittäin huomattavasta haitasta, joka aiheutuu kiellosta rakentaa rakennus, aita tai muu pysyvä laite lähemmäksi kuin 12 metrin etäisyyteen tien keskiviivasta (YksTL 19 ja 33 §),
- hyödystä, joka aiheutuu entisen kylätien siirtämisestä kiinteistöön (YksTL 38d §),
- tiestä tai alueesta, jota on käytetty tienpitoaineen kuljetukseen rakennettavana olevan tien alueelle (YksTL 12 §),
- YksTL 13 §:ssä tarkoitetuista varastoalueesta, autopaikasta ja venevalkamasta,
- kiinteistöön kohdistuvan määräalan erottamisoikeuden menettämisestä tai sen arvon vähenemisestä ja
- nautinta-, rasite- tai muun käyttöoikeuden menettämisestä tai sen arvon vähenemisestä (YksTL 34 §).

3.3.6 Tiekunnan perustaminen

Tieosakkaat voivat muodostaa tietä koskevien asioiden hoitoon tiekunnan. Tiekunta voidaan perustaa tietöimituksessa, jos on kyse uuden tien rakentamisesta tai tieoikeuksien perustamisesta vanhaan tiehen ja jos tiekuntaa pidetään tarpeellisenä. Mikäli on tarkoituksenmukaista, voidaan tien eri osia varten perustaa omat tiekunnat. (YksTL 50 §)

Tietöimituksen yhteydessä pidettävässä tiekunnan perustamiskokouksessa päätetään tiekunnan toimielimen kokoonpanosta. Toimielimenä voi olla joko toimitsijamies tai kolmijäseninen hoitokunta. Perustavassa kokouksessa on päätettävä myös tien nimi. (YksTL 50 §) Tiekunnan toimielin valitaan neljäksi vuodeksi kerrallaan. Valituksi voi tulla myös joku muu kuin tieosakas. (YksTL 58 §) Toimitsijamiehen tai hoitokunnan tehtäviin kuuluu mm. pitää tiliä tiekunnan taloudesta, valmistaa talousarvio ja huolehtia vahvistettujen tie- ja kuljetusmaksujen perimisestä (YksTL 67 §). Tiekunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa. Vuosikokous on pidettävä ennen kesäkuun loppua, elleivät osak-

kaat ole toisin päättäneet. (YksTL 65 §) Kokouksessa on päätettävä mm. tieyksikköjen määräämisestä ja muuttamisesta, talousarvion vahvistamisesta ja rahalainan ottamisesta. Mikäli syntyy äänestystilanne, luetaan äänet kunkin tieosakkaan tieyksiköiden mukaan (YksTL 66§).

3.3.7 Toimituksen lopettaminen

Toimituskustannukset maksaa toimituksen hakija. Kuitenkin jos asianosaisina on useita tieosakkaita, voidaan toimituskustannukset jakaa näiden kesken. Jakoperusteena voivat olla tieosakkaiden tieyksiköt. Myös asianosainen, joka ei ole tieosakas, voidaan määrätä osallistumaan kustannuksiin, jos se asian laatu huomioon ottaen on kohtuullista. Jos tietotoimitusta on haettu aiheettomasti, maksaa hakija kaikki kustannukset. Silloin kun on perustettu tiekunta, voidaan kustannukset määrätä sen maksettaviksi. (YksTL 47 §) Muutoin on noudatettava soveltuvien osien jakolain säännöksiä toimituksen kustannuksista ja niiden perimisestä rasitetoimituksissa. Sama koskee sivutoimituksia. (YksTL 51 §)

Toimituksen lopettamisen jälkeen voi asianosainen hakea muutosta maa- ja kiinteistöoikeudelta (ks. luku 4). Kiinteistörekisteriin merkitsemisestä on noudatettava soveltuvien osien rasitetoimituksesta olevia säännöksiä. Merkintä on tehtävä myös tieoikeudesta, joka perustetaan kaivoksen, rakennuksen tai laitoksen hyväksi. Sivutoimituksista on merkittävä kuten jakolaissa on vastavista toimituksista määrätty merkittäväksi.

Maanmittaustoimistot ylläpitävät rekisteriä yksityisteistä, johon on toimituksen lopettamisen jälkeen kirjattava mm. tiekunnan nimi, tiekunnan toimielin ja kiinteistöt, joista on tullut tieosakkaita (YksTL 51a §).

3.4 Muuta

3.4.1 Sivutoimitukset

Yksityistietotoimituksessa voidaan ilman eri määräystä suorittaa piirirajankäynti, rajamerkin siirtäminen, tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön (YksTL 38a §).

Piirirajankäynti ja rajamerkin siirtäminen tehdään, jos ne katsotaan tarpeellisiksi tiealueen määrittämiseksi tai muun YksTL:ssa tarkoitetun toimenpiteen suorittamiseksi (YksTL 38a §).

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön rahakorvausta vastaan tehdään, jos sillä vältetään tieoikeuden myötämisen este toisen alueeseen. Edellytyksenä on, ettei tien suuntaa kohtuullisin kustannuksin muuttamalla voida poistaa estettä. Tilusvaihto voidaan tehdä myös vähentämään tien tekemisestä kiinteistön tai sen osan käytölle kohdistuvaa haittaa. Toimenpiteistä ei kuitenkaan saa aiheutua kenelläkään haittaa. Tällaisen alueen omistajan on vaadittava vaihtoa. Tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen suoritetaan niin, ettei manttaaleita muuteta. (YksTL 38a §)

3.4.2 Yksityistien lakkauttaminen

Yksityistietoimitus voidaan tehdä myös tien lakkauttamista varten. Edellytykset lakkauttamiselle on, jos tie on käynyt muuttuneiden olosuhteiden takia tarpeettomaksi tai jos sen aiheuttama rasitus on käynyt liian suureksi verrattuna siitä saatavaan hyötyyn. Lakkauttamista voi hakea tiekunta tai tieosakas, jos tiekuntaa ei ole perustettu. Myös kiinteistön omistaja, jonka kiinteistön alueella tie on, voi hakea toimitusta, vaikkei hän olekaan tieosakas. (YksTL 84 §)

Jos tien lakkauttaminen aiheuttaa haittaa tai vahinkoa jollekin tieosakkaalle, on tämä korvattava. Lakkautetun tien alue siirtyy sen kiinteistön haltuun, jonka alueella tie on. Tästä ei makseta korvauksia. (YksTL 84 ja 87 §)

3.4.3 Tielautakunta

Tielautakunta on kunnan toimielin, jolla on päätösvalta joihinkin yksityisteihin liittyviin kysymyksiin. Tielautakunta ratkaisee asian silloin, kun asianosaiset eivät ole voineet sopia siitä eikä asiaa ole ratkaistava yksityistietoimituksessa. (YksTL 52 §)

Ratkaistavat asiat liittyvät lähinnä erilaisiin tieoikeuksiin sekä kieltoihin ja tieyksikköjen vahvistamiseen. Ennestään olevalle tielle, jonka osakkaat eivät muodosta tiekuntaa, voidaan tiekunta perustaa tielautakunnan päätöksellä.

(YksTL 52 §) Tieosakas, jonka mielestä tiekunta on menetellyt lainvastaisesti tai muutoin epäoikeudenmukaisesti, voi saattaa asian tielautakunnan ratkaistavaksi (YksTL 70 §).

3.5 Yksityistielakiin vuoden 1997 alusta tulevista muutoksista

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön uudistamisen yhteydessä myös joitain yksityistielain kohtia muutetaan. Tässä on esitetty joitain keskeisimmistä muutoksista. Pykälät viittaavat uudistettuun yksityistielakiin.

Tieoikeuden perustaminen ja lakkauttaminen koskien ennestään olevaa tietä, voi tapahtua tietöimituksessa. Aiemmin tieoikeuden tällaiseen tiehen on voinut myöntää myös tielautakunta tai tiekunta. (YksTL 9 §) Jos kiinteistö ei tarvitse muuttuneiden olosuhteiden takia enää yksityistietä, tieosakas voi vaatia tieoikeuden lakkauttamista kiinteistönsä osalta. Tämä asia voidaan ratkaista tietöimituksessa tai tielautakunnan tai tiekunnan kokouksessa. Tällä hetkellä olevassa laissa ei mainita tielautakuntaa eikä tiekuntaa tässä yhteydessä. (YksTL 28 §)

Korvaukset pitää maksaa kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien. Nykyisessä laissa määrätään korvaus maksettavaksi sen tultua lainvoimaisesti vahvistetuksi ellei toisin ole päätetty. Uudenkin pykälän mukaan voidaan tosin määrätä kolmea kuukautta pidempi maksuaika. (YksTL 37 §)

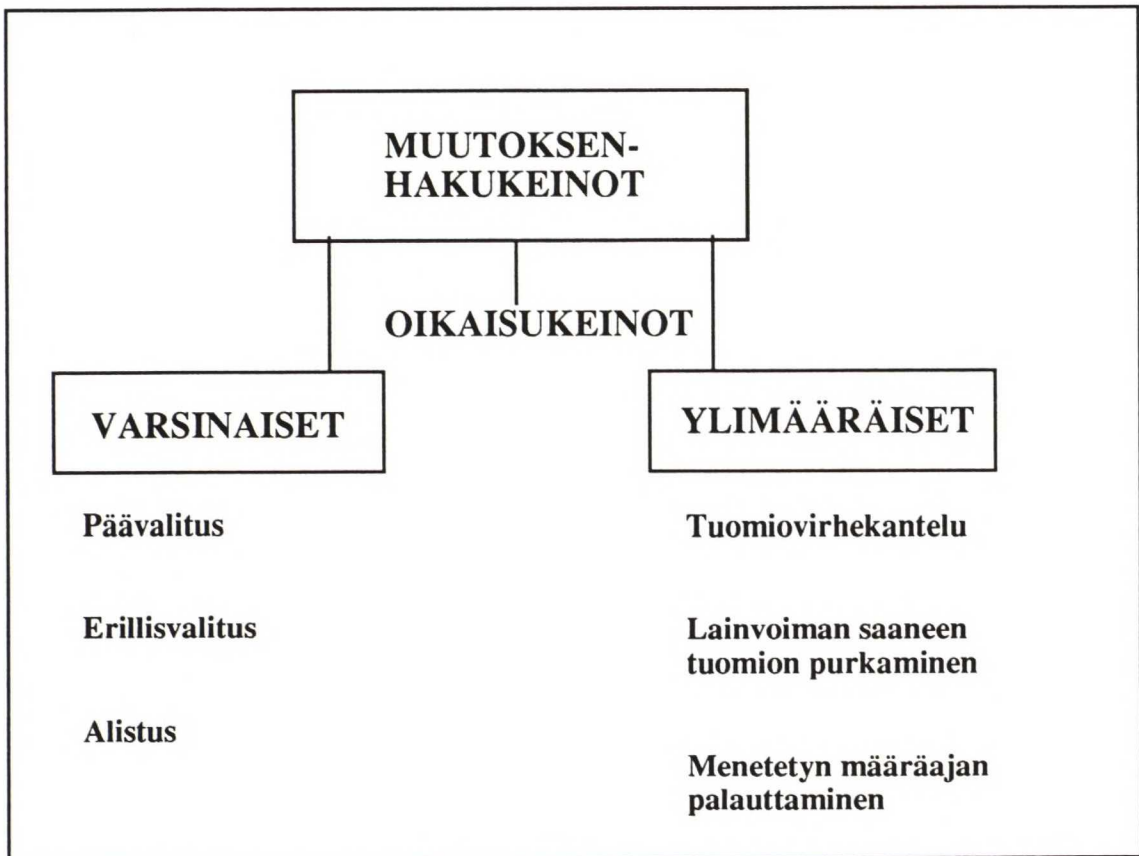
Vuoden 1997 alusta yksityistietöimituksen toimitusinsinöörinä voi toimia maanmittausalan diplomi-insinöörin koulutuksen saaneen henkilön lisäksi saman alan insinööri tai teknikko (YksTL 40 §).

4 MUUTOKSENHAKU

Uusi kiinteistönmuodostamislaki, joka tulee voimaan vuoden 1997 alusta, tuo joitain muutoksia myös muutoksenhakuun maanmittaustoimituksissa. Tässä kappaleessa on esitetty muutoksenhaku nykyisen lainsäädännön mukaan sekä kerrottu uuden lain tuomat muutokset.

4.1 Muutoksenhakukeinot

Kiinteistönmuodostamiseen liittyvät muutoksenhakukeinot voidaan jakaa kahden pääryhmään, jotka ovat *varsinaiset muutoksenhakukeinot* sekä *ylimääräiset muutoksenhakukeinot*. Näiden lisäksi voidaan muutoksenhaussa käyttää *oikaisukeinoja*. (Kuva 6.)



Kuva 6. Muutoksenhakukeinot maanmittaustoimituksissa.

4.1.1 Varsinaiset muutoksenhakukeinot

Kiinteistönmuodostamisoikeudessa varsinaisilla muutoksenhakukeinoilla tarkoitetaan jakolaissa määriteltyjä muutoksenhakukeinoja. Nämä keinot tulevat kysymykseen useimmissa muutoksenhakuprosesseissa ja niihin ei vaadita mitään erityisiä, tavallisuudesta poikkeavia edellytyksiä (Hyvönen 1982 s. 685).

Muutoksenhakukeinoja voidaan erottaa jakolain mukaan kolme. Nämä ovat *päävalitus*, *erillisvalitus* ja *alistus*. Päävalitus tehdään toimituksen päättymisen jälkeen ja erillisvalitus toimituksen vielä kestäessä. Alistus tarkoittaa toimituksen tai päätöksen alistamista maa- ja metsäoikeuden tutkittavaksi.

Päävalituksella voi muutosta hakea toimituksen lopettamisen jälkeen valittamalla niistä kohdista, joita ei ole JL:n mukaan alistettava maa- ja metsäoikeudelle tai joihin ei ole voinut hakea muutosta toimituksen vielä kestäessä (JL 313 §). Päävalitukseen liittyy suspensiivinen eli lakkauttava vaikutus. Se tarkoittaa, että päävalituksen teon jälkeen ei toimituksessa tehtyjä päätöksiä yleensä voida panna täytäntöön (Hyvönen 1982 s. 687).

Toimituksen kuluessa voi asianosainen hakea muutosta erikseen valittamalla. *Erillisvalituksen* voi tehdä, jos se koskee (JL 312 §):

- 1) oikeutta olla asianosaisena toimituksessa;
- 2) estemuistutuksen hylkäämistä;
- 3) toimituksen keskeyttämistä taikka sen sikseen jättämisestä tehdyn vaatimuksen hylkäämistä;
- 4) tilusten ja 63 §:ssä tarkoitettua puuston ja tarveaineen käyttöä sekä rakennusten rakentamista ja korjaamista toimituksen aikana sekä ennen toimituksen lopettamista tehtyä puustotiliä;
- 5) rajankäyntiä 225.2 § mainitussa tapauksessa (käydään raja, jonka paikkaa ei ole aikaisemmin määrätty);
- 6) 177 §:ssä tarkoitettua tonttipaikkojen määrittelyä ja sen yhteydessä käsiteltyjä, tilusten määräämistä toisen käyttöön koskevia kysymyksiä;
- 7) 97.3 §:ssä mainitun suunnitelman toteuttamista (liittyy ojitukseen);
- 8) 98.1,2 ja 4 §:ssä tarkoitettujen uusien teiden tai 98a §:ssä tarkoitettujen vedenhankinta- ja viemärlaitteiden rakentamisen aloittamista;

10) asianosaisen velvollisuutta tyytyä toisten asianosaisten tekemään sopimukseen tai hyväksymään toimitusmiesten päätökseen, joka on tehty hänen ollessaan estyneenä saapumasta toimitukseen.

Uuden lainsäädännön mukaan ne toimitusmiesten ratkaisut, joihin voidaan hakea muutosta toimituksen kestäessä poikkeavat hieman jakolain määräyksistä. Tosin myös samoja kohtia on. Muutosta voi hakea ratkaisuun, joka koskee (KML 232 §):

- 1) oikeutta olla asianosaisena toimituksessa;
- 2) estemuistutuksen hylkäämistä;
- 3) 177 §:ssä tarkoitettuja alueiden käyttöä tai toimenpiteiden suorittamista koskevia rajoituksia;
- 4) toimituksen keskeytymistä;
- 5) uusjaon suorittamisen edellytyksiä tai uusjakoalueen laajuutta;
- 6) 72-74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita (uusjaon yhteydessä tehtävät tiet, kuivausjärjestelyt ja pellon raivaukset) taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita (uusjaon yhteydessä ennen uusjakosuunnitelman laillistumista rakennettavat rakennukset tai laitteet);
- 7) uusjakosuunnitelmaa siltä osin, kuin suunnitelmaan sisältyvästä asiasta ei ole saanut erikseen hakea muutosta;
- 8) rakennusmaan järjestelyn suorittamisen edellytyksiä tai järjestelyalueen laajuutta;
- 9) 142 §:ssä tarkoitettua päätöstä yhteisen alueen jaosta;
- 10) halkomisen sikseen jättämistä koskevan vaatimuksen hylkäämistä sekä jakosuunnitelmaa 54.2 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa;
- 11) yhteisen alueen jakosuunnitelmaa, kun jako joiltakin osin suoritetaan 137.1 §:ssä tarkoitettulla tavalla (ei koske yhteisen kosken tai yhteismetsälaissa tarkoitettua yhteismetsän osakasta);
- 12) korvauksen maksamista 203.2 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa (uusjaossa maksettavia korvauksia); tai
- 13) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50.1 vai 50.2 §:n mukaisesti (1.mom.: osakkaan saama tilusmäärä lasketaan jyvityksen ja jakoperusteen mukaan ja 2.mom.: osakkaan saaman tilan kaikkien ainesosien yhteinen arvo vastaa jakoperusteen mukaan osakkaan osuutta koko tilasta).

KML 232 §:n mukaan voidaan muutosta hakea toimituksen kestäessä myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, uusjaon, yhteisen alueen jaon tai raken-

nusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa tai niiden suorittamista koskevien vaatimusten hylkäämistä. Muutosta saa hakea kuitenkin vain, jos toimitusinsinööri katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ja sallii sen.

Maa- ja metsätalouden tutkittavaksi voidaan *alistaa* sellainen toimitusmiesten jaossa tekemä päätös, jota asianosainen ei ole hyväksynyt, kun se koskee jotakin seuraavista (JL 307 §):

- 1) uusjaon ja vesialueen, vesijätön ja erillisen yhteisen alueen jaon sekä vesitilan halkomisen edellytyksiä ja laajuutta paitsi, jos toimitus on määrätty jätettäväksi sikseen;
- 2) jyvitystä, nautintaa, jakoperustetta, maan erottamista yhteistä tai jonkin tilan erityistä tarvetta varten, taikka tilusten sijoitusta, tilan siirtoa tai esitettyä jakoehdotusta muutoin taikka tilusten haltuunoton aikaa uusjaossa;
- 3) ennen jakoehdotuksen näyttämistä tapahtunutta menettelyä, jollei siihen ole ollut erikseen haettava muutosta;
- 4) 29.2 §:ssä tarkoitetun lunastusmenettelyn käyttämistä vesijätön jaossa tai 41.2 §:ssä tarkoitettua osuuden lunastusvelvollisuutta tai 42a §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyn käyttämistä erillisen yhteisen alueen jaossa.

Myös silloin, kun toimituksessa on äänestyksen jälkeen tehty vastoin toimitusinsinöörin mielipidettä, on asia alistettava maa- ja metsätalouden tutkittavaksi. Alistamisella on myös suspensiivinen vaikutus.

Valitusoikeus on toimituksen asianosaisella. Kunnalla on KaavJL:n mukaisissa toimituksissa asianosaisen valitusoikeus silloin, kun toimitus tapahtuu sen alueella (KaavJL 26 §). KML:n mukaan kunnalla on valitusoikeus toimituksissa, jotka suoritetaan kaava-alueilla tai alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten. Näissäkin toimituksissa kunnan valitusoikeus on rajoitettu. (KML 231 §)

4.1.2 Ylimääräiset muutoksenhakukeinot

Ylimääräisillä muutoksenhakukeinoilla tarkoitetaan niitä keinoja, joilla yritetään vaikuttaa jo lainvoiman saaneeseen ratkaisuun (Hyvönen 1982 s. 685). Ne

tulevat kysymykseen yleensä hyvin harvoin. Ylimääräisiä muutoksenhakekeinoja kiinteistönmuodostamisoikeudessa kuten siviiliprosessioikeudessaakin ovat *tuomiovirhekan telu*, *lainvoiman saaneen tuomion purkaminen* sekä *menetetyn määräjän palauttaminen* (Hyvönen 1982 s. 720).

Tuomiovirhekan telusta säädetään oikeuskaaren 31:1-6 §:ssä. Tuomiovirhekan telua voidaan käyttää jo lainvoiman saaneen tuomion purkamiseksi seuraavissa tapauksissa (OK 31:1 §):

- 1) jos oikeus ei ole ollut tuomionvoipa taikka jos asia on otettu tutkittavaksi, vaikka on ollut olemassa sellainen seikka, jonka johdosta oikeuden olisi omasta aloitteestaan pitänyt jättää asia tutkittavaksi ottamatta;
- 2) jos poissa oleva, jota ei ole haastettu, tuomitaan taikka jos henkilö, jota ei ole kuultu, muutoin kärsii haittaa tuomiosta;
- 3) jos tuomio on niin sekava tai epätäydellinen, ettei siitä käy selville, miten asiassa on tuomittu;
- 4) jos oikeudenkäynnissä on tapahtunut muu oikeudenkäyntivirhe, jonka havaitaan tai voidaan otaksua olennaisesti vaikuttaneen jutun lopputulokseen.

Tuomiovirhekan telumenettelyssä kan telukirje annetaan ao. ylioikeuteen tai jos on kyse ylioikeuden tai KKO:n ratkaisusta, niin KKO:een. Kiinteistötoimituksissa ao. ylioikeus on maa-oikeus. Kan telu on tehtävä määräjassa. Kohdissa 1) ja 4) määräaika on kuusi kuukautta tuomion lainvoimaiseksi tulosta (OK 31:2 §).

Tuomion tai toimituksen purkaminen voidaan tehdä seuraavissa tapauksissa (OK 31:7 §):

- 1) jos oikeuden jäsen tai virkamies taikka asianosaisen edustaja tai avustaja on jutun yhteydessä syylistynyt rikolliseen menettelyyn, jonka voidaan otaksua vaikuttaneen jutun lopputulokseen;
- 2) jos asiakirja, jota on käsitelty todisteena, on ollut väärä tai asiakirjan antajan tietien sisällykseltään totuudesta poikkeava taikka jos totuusvakuutuksin kuultu asianosainen tai todistaja tai asiantuntija on tahallansa antanut perättömän lausuman ja asiakirjan tai lausuman voidaan otaksua vaikuttaneen lopputulokseen;

- 3) jos vedotaan seikkaan tai todisteeseen, jota ei aikaisemmin ole esitetty, ja sen esittäminen todennäköisesti olisi johtanut toiseen lopputulokseen; tai
- 4) jos tuomio perustuu ilmeisesti väärään lain soveltamiseen.

Tuomion tai toimituksen purkuhakemus tehdään kirjallisesti KKO:lle. Hakemus on tehtävä yleensä vuoden kuluessa siitä päivästä, kun hakija sai tiedon hakemuksen perusteena olevasta asiasta. (OK 31:10,12§)

Menetetyn määräajan palauttaminen tulee yleensä kyseeseen silloin, kun asianosainen on ilman omaa syytään menettänyt jonkin määräajan. Määräajan palauttamista haetaan kirjallisesti KKO:lta. Hakemisen on tapahduttava 30 päivän kuluessa estyneenä olon lakkaamisesta ja viimeistään vuoden kuluessa siitä päivästä, jolloin määräaika loppui. (OK 31:17-18 §) Estyneenä olo eli laillinen este on määritelty OK 12:28 §:ssä seuraavasti: "Laillinen este on sillä, joka sairauden tai yleisen liikenteen keskeytymisen vuoksi on estynyt noudattamasta kehotusta saapua tuomioistuimeen tai antaa kirjallinen vastaus taikka lausuma taikka suorittamasta hänelle oikeudenkäynnissä kuuluvaa muuta tehtävää. Jos ilmoitetaan tai muutoin tiedetään muu este, tuomioistuimen asiana on tutkia, voidaanko este hyväksyä lailliseksi."

Määräajan palauttamista haetaan harvoin. Vuosittain vain kerran tai kaksi kertaa. (Hyvönen 1982 s.730)

4.1.3 Oikaisukeinot

Oikaisukeinoin luetaan tässä lähinnä erilaiset *virheen korjaamiset* jo lopetetuissa toimituksissa. Nykyisessä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ei ole erikseen lukua liittyen virheen korjaamiseen. Aiemmin virheen korjaus perustui pääsääntöisesti jakolain 174 §:ään, jossa määrättiin toimituksen tarkastamisesta ennen maarekisteriin merkitsemistä. Pykälä on kuitenkin kumottu eikä toimituksia enää tarkasteta entiseen tapaan.

Uudessa kiinteistönmuodostamislaisissa määrätään erikseen lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaamisesta (KML luku 22). Toimituksessa olevat virheet voidaan tietyin edellytyksin korjata, mikäli ne on havaittu ennen toimituksen rekisteröintiä. Virheet on jaettu kahteen luokkaan: *asiavirheisiin* ja *kirjoitusvirheisiin*. Asiavirheellä tarkoitetaan sitä, että toimituksessa tehty

päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai väärään lain soveltamiseen (KML 271 §). Kirjoitusvirhe tarkoittaa toimituksessa tapahtunutta lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhettä (KML 272 §). Kirjoitusvirheen korjaamisen, jonka ei katsota johtavan minkään asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, voi suorittaa toimitusinsinööri (KML 274 §). Muun kirjoitusvirheen sekä asiavirheen korjaaminen tapahtuu toimituskokouksessa, jossa toimitus otetaan uudelleen käsiteltäväksi virheen korjaamisen kannalta tarpeellisin osin. Toimituksen asianosaisten tulee suostua uudelleen käsittelyyn tai maaoyikeus on toimitusinsinöörin esityksestä määrännyt uudelleen käsittelyn. (KML 275 §) Rekisteröidyssä toimituksessa havaittu mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe tai virhe rajan merkitsemisessä maastoon voidaan oikaista kiinteistönmääritystoimituksessa. Virhe ei saa olla vähäinen ja sen pitää vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, mutta oikaisemisesta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa asianosaiselle. Virheen korjaavaa kiinteistönmuodostamistoimitusta on haettava viiden vuoden kuluessa toimituksen rekisteröimisestä. Vähäisen virheen voi korjata kiinteistörekisterin pitäjä. (KML 277 §)

4.2 Maaoyikeus

Maaoyikeus on tuomioistuin, joka ensimmäisenä käsittelee muutoksenhakua, joka aiheutuu toimitusinsinöörin tai toimitusmiesten päätöksestä tai ratkaisusta. Lisäksi maaoyikeuden on ratkaistava sen tutkittavaksi alistetut asiat. (JL 292 ja 303 §) Maaoyikeuden puheenjohtajana toimii maaoyikeustuomari. Jäseninä ovat ovat maaoyikeusinsinööri ja kaksi kunnan valitsemaa maaoyikeuden lautamiestä. Maaoyikeusinsinöörin on oltava koulutukseltaan maanmittausalan diplomi-insinööri ja hänellä pitää olla kokemusta maanmittaustoimitusten suorittamisesta (JL 296 §).

Suomessa on neljä maaoyikeutta. Nämä ovat Etelä-Suomen, Itä-Suomen, Vaasan ja Pohjois-Suomen maaoyikeudet. Kukin maaoyikeus jakautuu vielä jaostoihin, jotka noudattelevat läänirajoja. Poikkeuksena on Vaasan maaoyikeus, jonka toimialue käsittää vain yhden läänin eli Vaasan läänin. Maaoyikeudet kuuluvat hovioikeuksien alaisuuteen. (JA 169 §)

4.3 Valituskirjelmä

Valittaminen maa-oikeudelle tapahtuu kirjallisesti (JL 314 §). Valituskirjelmässä, jota voidaan kutsua myös muutoksenhakukirjelmäksi (kiinteistönmuodostamislaisissa puhutaan pelkästään muutoksenhakukirjelmästä), on mainittava, mitä toimitusta kirjelmä koskee, mihin kohtaan toimitusta muutosta haetaan, mitä muutosta vaaditaan ja millä perusteilla sekä todisteet, mitä aiotaan esittää sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus. Mikäli muutoksenhakukirjelmässä vedotaan joihinkin asiakirjoihin, jotka eivät ole ao. toimituksen asiakirjoja, on tällaiset asiakirjat liitettävä mukaan kirjelmään. (JL 314 a §)

Muutoksenhakukirjelmässä on oltava myös yhteystiedot muutoksenhakijasta tai hänen edustajastaan sekä maa-oikeuden nimi, jolta muutosta haetaan. Kirjelmä on allekirjoitettava joko muutoksenhakijan tai kirjelmän laatijan toimesta. (JL 314 b §)

Jos muutoksenhakukirjelmä on puutteellinen, maa-oikeus kehottaa muutoksenhakijaa korjaamaan puute määräajassa. Mikäli puutetta ei korjata, voidaan muutoksenhaku jättää tutkimatta. Erityisestä syystä voidaan myöntää toinen puutteiden korjausmahdollisuus. (JL 317 a §)

Maa-oikeus ei tutki muutoksenhakua, jos se ei kuulu maa-oikeudessa käsiteltävien asioiden piiriin tai jos muu oikeudenkäynnin edellytys puuttuu. Myös silloin, kun muutoksenhaku on tehty liian myöhään, jätetään se tutkimatta. Edellä mainitun toisen puutteiden korjaamismahdollisuuden laiminlyönti aiheuttaa niinikään muutoksenhaun tutkimatta jäämisen. (JL 318 §)

4.4 Maa-oikeuskäsittely

4.4.1 Asian valmistelu

Muutoksenhakukirjelmän saatuaan maa-oikeus kehottaa sitä asianosaista, jonka oikeutta muutoksenhaku koskee, antamaan vastauksen muutosvaatimuksiin. Vastausta pyydetään, jos maa-oikeus katsoo, että se edistää asian pääkäsittelyä. Tässä vastauksessa on asianosaisen jakolain 318 a §:n mukaan ilmoitettava:

- 1) mitä asia koskee;
- 2) myöntääkö vai kiistääkö hän muutosvaatimukset;

- 3) mikä on hänen käsityksensä asiasta ja muutoksenhakijan perusteista;
- 4) ne todisteet, jotka aiotaan esittää sekä mitä niillä aiotaan esittää toteen;
- 5) vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Maaoyikeus voi kehottaa myös toimitusinsinööriä laatimaan oman lausuntonsa käsiteltävänä olevasta asiasta. Lausunto on tehtävä kirjallisena. (JL 318c §)

Maaoyikeuden istunnosta on ilmoitettava muutoksenhakijalle sekä niille asianosaisille, joiden oikeutta muutosvaatimus koskee tai jotka ovat ilmoittamista pyytäneet. Ilmoitus lähtee myös ao. maanmittaustoimistolle ja toimitusinsinöörille. Ilmoittaminen tapahtuu joko kirjeitse 14 päivää ennen istuntoa tai erityistapauksissa sanomalehtikuulutuksella 14 päivää ennen istuntoa yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä lehdessä. (JL 320 §) Uudessa kiinteistönmuodostamislaissa ei erikseen mainita istunnon ilmoittamisesta maanmittaustoimistolle tai toimitusinsinöörille.

4.4.2 Pääkäsittely

Maaoyikeuden pääkäsittely on suullinen ja tapahtuu siinä kunnassa, missä olevaa aluetta toimitus koskee. Mikäli asianosaisille ei aiheudu kohtuutonta haittaa tai kustannuksia, voidaan pääkäsittely pitää myös lähipaikkakunnalla tai maaoyikeuden kanslian sijaintipaikkakunnalla. (JL 319 § ja 323 §)

Pääkäsittelyn aluksi maaoyikeustuomari tai maaoyikeusinsinööri esittelee ja selostaa lyhyesti käsittelyssä olevan asian. Asianosainen esittää muutosvaatimuksensa. Jakolain mukaan tämä on tehtävä suullisesti, ei kirjallisena lausumana tai sellaista lukien. Joitakin kohtia, jotka voivat olla vaikea ymmärtää suullisesti selostettuna, voi asianosainen lukea paperilta. Tällaisia ovat mm. suorat viittaukset oikeuskäytäntöön. Tämän jälkeen muut asianosaiset ilmoittavat oman perustellun kantansa asiasta. (JL 323 §) Pääkäsittelyssä voidaan kuulla myös toimitusinsinööriä (JL 324 §).

Asianosainen, joka ei ole tehnyt valitusta, voi tehdä vaatimuksia maaoyikeudessa sillä perusteella, että asia koskee myös hänen oikeuttaan (JL 322 §).

Toimituspaikalla voidaan pitää katselmus, mikäli maaoyikeus katsoo sen tarpeelliseksi. Maaoyikeuden päätöksestä katselmuksen voi suorittaa pääkäsittelyn

ulkopuolella yksi tai useampi maa oikeuden jäsen (JL 324a §). Maa oikeusinsinööri laatii katselmuksesta muistion liitettäväksi istunnon pöytäkirjaan.

Istunnosta aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista. Erillisten kustannusten ja maksujen korvaamisesta säädetään erikseen. (JL 328 §) Kiinteistönmuodostamislaissa ei ole mainintaa kustannusten suorittamisesta.

4.4.3 Maa oikeuden ratkaisu

Ratkaisun tekoon osallistuvat kaikki maa oikeuden jäsenet. Ensimmäisenä käsitteksenä asiasta esittää maa oikeusinsinööri, sitten lautamiehet ja viimeisenä maa oikeustuomari. Mikäli asiasta ei päästä yksimielisyyteen, suoritetaan äänestys, jonka tulosta määrättäessä noudatetaan OK 23. luvussa säädettyä määräystä riita-asiassa äänestämisessä. (JL 327 §)

Muutoksenhakuasiassa maa oikeuden pääasias ratkaisu on tuomio ja muu ratkaisu päätös. Tuomiota annettaessa otetaan huomioon vain se oikeudenkäyntiaineisto, joka on tullut esille mahdollisessa katselmuksessa sekä pääkäsittelyssä. Kirjallisen oikeudenkäyntiaineiston perusteella ratkaistaan asia silloin, kun pääkäsittelyä ei toimiteta. (JL 330 §)

Maa oikeuden jäsenten päätösneuvottelun jälkeen on päätös julistettava heti. Päätös tulee olla asianosaisten saatavilla maa oikeuden kansliassa 30 päivän kuluessa sen julistamisesta. Erityisistä syistä voidaan ratkaisu antaa määräajan jälkeen, mutta silloinkin se on annettava niin pian kuin mahdollista. (JL 330 §)

Maa oikeuden ratkaisuun tyytymätön voi hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, mikäli se myöntää valitusluvan (JL 332 §).

5 MAANMITTAUSLAITOKSEN LAADUNPARANNUSHANKKEET

Maanmittauslaitoksen (MML) laadunkehitystyö sai alkunsa valtiovarainministeriön (VM) ja MML:sen keskitason organisaation välisenä yhteistyönä vuonna 1992. VM:n myöntämien varojen avulla toteutettiin Hämeenlinnan ja Lahden maanmittaustoimistoissa toimitusprosessien kehittämisprojektit. Projektit olivat erilaiset. Hämeenlinnassa keskityttiin enemmän itse toimitusprosessin kehittämiseen ja laatujärjestelmän luomiseen. Lahdessa taas sovellettiin Johtamistaidon Opiston kehittämää omatoimisen organisaation valmennusohjelmaa. Siinä keskitytään parantamaan tehokkuutta ja kannattavuutta lisäämällä henkilöstön yrittäjyyttä ja omatoimisuutta. (LATU 1994 s.14-15)

Näiden pilottiprojektien onnistumisaste oli hyvä. MML:n toimintayksiköissä innostuttiin laatuajattelusta ja tämä sai aikaan sen, että myös keskushallinnon oli ratkaistava koko laitosta koskeva laatupolitiikka (Kotilainen 1995). Vuonna 1994 julkaistiin MML:n laadunhallinnan suuntaviivat. Ne muodostavat pohjan, jonka mukaan kukin toimintayksikkö voi laatia oman laatupolitiikkansa.

Viisi pääkohtaa ovat (MML 1994):

1. Toimintamme lähtökohtana ovat yksittäisten asiakkaiden, elinkeinoelämän ja muun yhteiskunnan tarpeet.
2. Toimitamme tuotteemme ja palvelumme asiakkaille joustavasti, täsmällisesti ja nopeasti. Toimimme puoleettomasti. Pidämme lupauksemme.
3. Parannamme maastoa ja kiinteistöä koskevien tietojemme luotettavuutta, ajantasaisuutta ja kattavuutta.
4. Toimimme tuottavasti ja taloudellisesti. Kehitämme jatkuvasti tuotteita ja palveluita sekä työmenetelmiä. Uudistamme toimintaprosesseja hyödyntäen tieto- ja viestintätekniikan mahdollisuudet.
5. Sitoudumme hyvään laatuun ja korkeaan suorituskykyyn. Parannamme henkilöstön ammattitaitoa ja monitaitoisuutta. Korostamme aloitteellisuutta. Hyvä työilmapiiri, henkilöstön sitoutuminen ja kehittäminen.

tämismyönteisyys ovat meille tärkeitä. Korostamme toimintojen suorittamista kerralla oikein. Jokainen meistä vastaa työmme laadusta.

5.1 Prosessien kehittäminen maanmittaustoimistoissa

Jo ennen laadunhallinnan suuntaviivojen julkistamista oli prosessinkehittämisen alkanut joissakin MML:n yksiköissä (maanmittaustoimistoissa). Vuonna 1995 teki jokainen maanmittaustoimisto sopimuksen, jonka mukaan se kehittää lohkomisprosessia tai ainakin aloittaa kehitystyön kuluvana vuonna. Prosessinkehittämistyö tehdään yhteistyössä MML:n kiinteistötietokeskuksen, jolta yksiköt saavat konsulttiapua, kanssa.

Prosessien kehittämisen ei tarvitse rajoittua vain lohkomiseen. Kehitystyö on yksikkölähtöistä ja -keskeistä, joten riippuu paljon yksikön omasta innostuksesta ja voimavaroista sekä tarpeistakin, miten kehittäminen tapahtuu. Esimerkiksi Kymenlaakson maanmittaustoimistossa tutkittiin lohkomisen lisäksi asiakaspalveluprosessia ja taloushallintoprosessia. Projektin tavoitteet ja menetelmät määritetään yksiköissä. Pilottiprojekteissa kiinteistötietokeskuksen konsultti toimi projektin vetäjänä, mutta jatkossa vetäjä voi olla myös omasta yksiköstä. (Kotilainen 1995)

Eri yksiköt tekevät kehittämistyötä siis melko itsenäisesti. Kuitenkin jotkut tavoitteet esiintyvät jossakin muodossa kaikissa jo valmistuneissa projekteissa. Tällaisia tavoitteita ovat mm. maanmittaustoimiston eri prosessien määrittäminen, prosessijohtamisen omaksuminen ja ydinprosessien hahmottaminen. Tavoitteena oli myös kehittää toimiston tuottamien palveluiden laatua ja tuottavuutta. Tähän pääsemiseksi katsottiin tärkeäksi, että toimiston prosessit on selkeästi määritelty ennenkuin niitä voidaan kehittää. (Kotilainen 1995)

Lohkomisprosessin kehittäminen tulee olemaan yhteistä kaikille jo valmistuneille ja vielä tekeillä oleville projekteille. Kehitystyössä on ensin pyritty laatimaan yksityiskohtainen kaavio lohkomisen kulusta. Kaaviosta käy ilmi suorittajat, tehtävät ja tiedon kulku hakemuksen jättämisestä toimituksen rekisteröintiin. Seuraava vaihe on useimmissa projekteissa ollut eräänlainen aivoriihi, jossa toimiston henkilökunta on saanut esittää omia näkemyksiään siitä, mikä on huonoa tai hyvää lohkomisessa, sekä omia ideoitaan lohkomisen laadun parantamisessa. Joissakin toimistoissa on otettu mukaan asiakasnäkökulma. Tällöin mukana ideoimassa on ollut esim. kunnan maanmittausteknikko

"suurasiakkaan" edustajana. Yhteisen pohdinnan tulokset ovat hyvinkin konkreettisia (Loppuraportit 1994-1995):

"hakemukset kirjataan samana päivänä, kun ne saapuvat",

"kustannusten säästöä tekemällä mahdollisimman monta toimitusta samalla suunnalla samalla kerralla",

"toimitusinsinööri tekee toimituksen maastotöineen aamupäivällä, palaa toimistolle ja viimeistelee työn iltapäivällä".

Ideoita on työstetty esimerkiksi jakamalla ne toteutuskelpoisiin, tietyin ehdoin toteutuskelpoisiin sekä hylättäviin. Ideoiden sekä prosessin kulkukaavojen pohjalta on pyritty kehittämään uusi laadukkaampi tapa tehdä lohkominen.

Lohkomiseen kuluva aika on katsottu kaikissa yksiköissä liian pitkäksi. Toimitusajan lyhentäminen on siten ollut yksi tavoite. Etelä-Karjalan maanmittaustoimiston laatuprojektissa yritettiin simuloinnin avulla päästä selville, miksi toimitusaika on niin pitkä. Ulkopuolisen konsultin avulla toimistossa pelattiin ns. lohkomispeliä. Ensimmäisellä pelikerralla pelattiin vallitsevien lähtökohtien mukaan ja seuraavilla pelikerroilla yritettiin kehittää lohkomisprosessia. Simuloinnin tulokset olivat projektin mukaan hyvät. (Loppuraportit 1994-1995)

Pilottiprojekteissa asetettiin lohkomisen toimitusajalle maksimikesto. Vielä ei kuitenkaan ole tiedossa, miten hyvin tähän ja muihin tavoitteisiin on päästy. Toimitusaikojen lyheneminen tulee näkyviin vasta ehkä vuoden päästä. Tämä johtuu siitä, että toimistoilla on iso lohkomisvaranto eli lohkomisia on paljon jonossa odottamassa suorittamista. Tämän varannon purkaminen vie aikaa. (Kotilainen 1995)

5.2 Asiakastyytyväisyyden tutkiminen ja seuranta

5.2.1 Asiakas käsitteenä

Asiakkailla tarkoitetaan tässä maanmittaustoimistojen asiakkaita. Nämä asiakkaat voidaan jakaa vielä kahteen osaan eli toimistoasiakkaisiin ja toimitusasiakkaisiin. Toimistoasiakkaat asioivat maanmittaustoimistojen asiakaspalvelupisteissä. Suurin osa hakee erilaisia asiakirja- tai karttakopioita. Erilaisten rekisteriotteiden hakeminen on myös yleistä. Toimistoasiakkaista iso

osa on ammattikäyttäjii, jotka eivät edusta itseään, vaan tarvitsevat tietoja esim. kiinteistönvälitystoimintaa varten. Yksityishenkilöinä asioivien osuus on alle 60 %. Toimitusasiakkaat ovat maanmittaustoimitusten asianosaisia. Heistä on yksityishenkilöinä asioivia huomattavasti enemmän kuin toimistoasiakkaista, noin 80 %. (Tutko 1994 s.5)

5.2.2 Asiakastyytyväisyystutkimus

Maanmittauslaitos teetti vuoden 1994 lopulla asiakastyytyväisyystutkimuksen, jonka tarkoituksena oli selvittää maanmittaustoimistojen asiakkaiden tyytyväisyys. Tyytyväisyys katsottiin tutkimuksessa käytetyn mallin mukaan muodostuvan odotusten ja kokemusten suhteena. Tutkimus toteutettiin kyselylomakkeilla. Toimitusasiakkaille kysely lähetettiin kotiin ja toimistoasiakkaille jaettiin kyselylomake asioinnin yhteydessä. Kysely lähetettiin jokaisessa maanmittaustoimistossa 100 toimitusasiakkaalle sekä pyrittiin jakamaan 100 toimistoasiakkaalle. (Tutko 1994 s.2) Palaute jäi kuitenkin odotettua pienemmäksi. Tutkimuksessa ei oltu otettu huomioon esim. sitä, että pienimmissä maanmittaustoimistoissa ei käy niin paljoa asiakkaita, että 100:lle saataisiin jaettua kyselylomakkeet. Palauteprosentti oli toimistoasiakkaiden osalta 57 % ja toimitusasiakkaiden osalta 50 % (Tutko 1994 s.3).

Kyselylomake oli erilainen toimisto- ja toimitusasiakkaille. Yhteistä niille oli, että kysyttiin odotuksia ja kokemuksia asioinnista tai toimituksesta. Ensin kysyttiin odotuksia tietyistä asioista ja sen jälkeen kokemuksia samoista asioista. Toimistoasiakkailta kysyttiin mm. palvelun joustavuudesta, asioinnin aikataulusta, henkilöstön palvelualttiudesta sekä palvelutilojen viihtyvyydestä. Toimitusasiakkailta kysyttiin taas mm. toimituksen hakemisesta, neuvojen antamisesta, työskentelyn tarkkuudesta ja toimitusaikataulusta. Molemmat asiakasryhmät saivat vastata myös joihinkin asiakassuhdetta koskeviin kysymyksiin. Heiltä kysyttiin asiointikertojen määrää, asioinnin tarkoitusta, asemaa maanmittaustoimituksessa sekä joitain muita samansuuntaisia kysymyksiä. Lisäksi kysyttiin vastaajan ikää, sukupuolta ja ammattiryhmää. Lomakkeessa oli mahdollisuus antaa myös vapaamuotoista palautetta.

Samat kyselylomakkeet jaettiin myös maanmittaustoimistojen henkilöstöille. Heidän tuli täyttää lomake niinkuin arvelivat keskivertoasiakkaan sen täyttävän. (Tutko 1994 s.12)

Yleisesti ottaen asiakkaat olivat tyytyväisiä maanmittaustoimistojen toimintaan. Kyselylomakkeessa pyydettiin antamaan myös yleisarvosana asteikolla 4-10. Toimistoasiakkaiden antama keskiarvo oli 9,08 ja toimitusasiakkaiden antama 8,69. Toimitusasiakkaista tyytymättömmimpiä olivat halkomiseen, yksityistietoimitukseen ja rajankäyntiin osallistuneet. Molemmissa asiakasryhmissä vanhemmat vastaajat olivat selvästi tyytyväisempiä kuin nuoremmat. (Tutko 1994 s.6-7)

Toimistoasiakkaat olivat tyytymättömmimpiä karttakopioiden hintaan sekä toimistotiloihin (Tutko 1995 s.10). Tilausten toimittaminen vei liikaa aikaa ja asiakaspalvelussa joutui joskus odottamaan vuoroaan. Asiakaspalvelusta oltaisiin haluttu selkeämpää opastusta toimitusten sekä lainhuudon hakeamiseen. Myös oikeudellista apua kaivattiin. (Tutko 1995 liite 2)

Toimitusasiakkaat pitivät hakemuksen tekoa vaikeana ja sen teosta annettavia ohjeita epäselvinä. Toimitusaikataulu sai sekä kiitosta että haukkuja. Hankalana koettiin toimituksen hinta, jota ei aina kyetty arvioimaan etukäteen sekä laskutus. Toimituksen kulkua olisi haluttu selitettävän enemmän ja yksinkertaisemmin. Toimitusinsinöörejä kuvattiin vapaamuotoisissa kommenteissa sekä ammattitaitoisiksi ja asiallisiksi kuin myös epäkohteliaiksi ja byrokraattisiksi. (Tutko 1995 liite 2) Tutkimuksessa todettiin, että suuri osa kriittistä liittyi sellaisiin toimituksiin, joissa vastaaja oli mielestään kärsinyt vääryyttä tai toimituksen jossain vaiheessa käytetyistä menettelytavoista ei pidetty (Tutko 1995 s.10).

Maanmittaustoimistojen oman henkilöstön arviot asiakkaiden odotuksista ja kokemuksista vaihtelivat asiakasryhmän mukaan. Toimistoasiakkaiden odotuksia ja kokemuksia on osattu arvioida melko hyvin. Kokemuksien arveltiin kuitenkin olleen vähemmän tyydyttäviä kuin ne tutkimuksen mukaan olivat. Maanmittaustoimitusten asiakkaiden kokemukset arveltiin sen sijaan olleen selvästi negatiivisempia kuin miksi ne tutkimuksessa osoittautuivat. Erityisesti asiakirjojen ja karttojen selkeys ja ymmärrettävyys, työskentelyn huolellisuus, laskun selkeys, aikataulun pitävyys, tiedottaminen ja toimitusaika olivat seikkoja, joihin oletettiin asiakkaiden olleen erityisen tyytymättömiä. (Tutko 1995 s.12)

5.2.3 Asiakastyytyväisyyden seuranta

Asiakastyytyväisyyden seurantaa ei ole tarkoitus toteuttaa joka vuosi vastavankokoisena tutkimuksena. Sellainen voitaisiin järjestää 2-3 vuoden välein. Muuna aikana on järjestettävä asiakkaille toisenlainen mahdollisuus palautteen antoon. Toimistoasiakkaat voivat halutessaan täyttää asiakaspalvelussa saatavana olevan kyselylomakkeen. Toimitusasiakkaille lähetetään asiakirjojen mukana kyselylomake. Lomake lähetetään lohkomisen hakijalle sekä harkinnan mukaan muissa toimituksissa muillekin asianosaisille. Lomakkeet käsitellään kussakin maanmittaustoimistossa yhteenvetoa varten. MML:sen markkinoitipalvelu laatii yhteistyössä kiinteistötietokeskuksen kanssa kolmesti vuodessa yhteenvedon kunkin toimiston lomakkeista. (Kotilainen 1995)

5.3 Toimitusinsinöörien jatkokoulutus

5.3.1 Maanmittauslaitoksen koulutus yleensä

Maanmittauslaitos on järjestänyt toimitusinsinööreille ja muulle henkilökunnalleen koulutusta jo kymmeniä vuosia. Koulutussuunnitelmia on tehty 1970-luvulta lähtien. Vuosien 1996-1998 koulutuspalvelusuunnitelman mukaan henkilöstön kehittämisen tarkoituksena maanmittauslaitoksessa on tukea laitoksen toiminnan jatkumista ja kehittymistä muuttuvan toimintaympäristön vaatimusten mukaisesti. Maanmittauslaitos tukee henkilöstön kouluttautumista mm. oppisopimuskoulutuksella ja erilaisilla tehtävienkiertomahdollisuuksilla. Työntekijällä on mahdollisuus saada palkallista virkavapaata opintoja varten. Omaehtoista opiskelua voidaan tukea myös taloudellisesti. (Yrjölä 1995)

MML:n henkilökunnalla on mahdollisuus jatkaa opintoja maanmittausalan oppilaitoksissa. Jatko-opiskelijan opinto-ohjelma voidaan rakentaa opiskelijan omat valmiudet ja työelämän tehtävät huomioonottaen. Koulutus voidaan toteuttaa oppisopimusperiaatteella joko lisäkoulutuksena, osatutkintoon tai tutkintoon tähtäävänä. Tällaista koulutusta annetaan lähinnä eri ammattioppi-
laitoksissa tai ammattikorkeakouluissa. Jatkokoulutus tieteellisellä korkeasteella eli teknillisessä korkeakoulussa tapahtuu koulun normaalin opinto-ohjelman mukaan. Opintojen suorittaminen korkeakoulussa vaatii yleensä osallistumisen pääsykokeeseen ja opiskeluoikeuden saamisen sitä kautta. (Koulutussuunnitelma 1995)

Maanmittauslaitos järjestää itsekin koulutusta henkilöstölleen. Tarjolla on erilaisia kursseja niin kartasto-, kiinteistö- kuin muissakin tehtävissä toimiville työntekijöille. Vuosien 1996-1998 koulutussuunnitelmassa on mm. Tee-maMAAGIS-peruskurssi, kaukokartoituskurssi, arviointikurssi ja esimiesvalmennus. (Yrjölä 1995)

MML on määrittänyt seuraavat kehittämisstrategiat koulutukselleen (Koulutussuunnitelma 1995):

Luoda henkilöstön kehittämisestä toiminnan kehittämisen ja strategisen johtamisen väline.

Järjestää MML:n toimintaa tukevaa ja henkilöstön monitaitoisuutta edistävää koulutusta asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

Kehittää toimiva yhteistyöverkosto MML:n yksiköiden ja ulkopuolisten sidosryhmien kanssa.

Henkilöstön osaamisen taso on kilpailukykyinen myös kansainvälistymisen vaatimien tarpeiden kannalta.

5.3.2 Asiakaspalvelun koulutus

MML:n tekemän asiakastyytyväisyystutkimuksen seurauksena laitoksessa päätettiin järjestää toimituksissa työskentelevälle henkilöstölle asiakaspalvelu- ja myyntikoulutuskurssi. Kurssin tavoitteena on toimitusväen asiakaspalvelu- ja myyntivalmiuksien kehittäminen. Tarkoituksena on myös asiakaskeskeisen ajattelutavan vahvistaminen. Kurssin kouluttajina ei ole maanmittausinsinöörejä vaan viestintätaitojen ammattilaisia. Kurssilla ei olekaan tarkoitus opettaa, miten esimerkiksi juuri lohkomisissa tai yksityistietoimituksissa toimitaan, vaan tarkoituksena on kouluttaa hyvää asiakaspalvelua yleisellä tasolla. Järjestäjien toiveena on, että kurssi herättäisi ajatuksia ja keskustelua osallistujien kesken ja sitä kautta kurssilla opetetut asiat saisivat yhteyden käytännön toimitustyöskentelyyn. (Yrjölä 1995)

Asiakaspalvelukoulutuksessa lähdetään siitä, että asiakaspalvelu on vuorovaikutteista viestintää. Koulutettavia asioita ovat mm. hyvä tiedottaminen, puheviestinnän eri keinot, kirjallinen viestintä ja laatutavoitteiden asettaminen.

Huomiota kiinnitetään esimerkiksi virkakielen käyttöön asiakkaan kannalta sekä asioiden havainnollistamiseen. (Koulutussuunnitelma 1995)

Maanmittaustoimituksen asianosaisella - siis asiakkaalla - on toimitusta ja ehkä myös toimitusinsinööriä kohtaan tiettyjä odotuksia. Miten kauan toimitus kestää, mitä se tulee maksamaan tai esimerkiksi mitä ratkaisuja toimituksessa tehdään. Toimitusinsinöörin on toimittava lain mukaan, joten kaikkiin asioihin toimituksessa ei periaatteessa voi vaikuttaa (esimerkiksi hintaan). MML:n mukaan hyvä palvelu on sellainen asia, johon toimitusinsinööri voi vaikuttaa. Hyvään palveluun pitää siis panostaa. Asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan MML:n asiakaskunta nuorentuu ja muuttuu kriittisemmäksi. Tulevaisuudessa maanmittaustoimituksen asianosainen osaa jo vaatia hyvää palvelua. Siihen pitää varautua MML:n mukaan jo nyt. (Yrjölä 1995)

5.4 Tulevaisuuden tietojärjestelmä JAKO

Maanmittauslaitoksessa on kehitelty jo usean vuoden ajan kiinteistötehtävien paikkatietojärjestelmää eli JAKO:a. Sen on tarkoitus korvata nyt käytössä olevan kiinteistörekisterin käyttöliittymä sekä numeerinen kiinteistörekisterikartta. Jatkossa JAKO tulee korvaamaan kaikki tällä hetkellä käytössä olevat toimitustuotannon ohjelmat. JAKO:ssa on graafinen käyttöliittymä. Päävalikossa näkyy Suomen kartta, jota klikkaamalla pääsee kiinni suurikavaisempiin karttoihin. Näkyviin saadaan myös tilakartat. Paikkatietoja voidaan hakea kartalla näkyvistä yksiköistä samalla tapaa. Kiinteistörekisteritietojen lisäksi JAKO:sta tulee löytymään mm. kiinteistöjen kauppahintatietoja, kiinnitystietoja ja muita kiinteistöihin liittyviä tietoja. (Väliviisari 5/1995 s.12)

JAKO on jo koekäytössä neljässä maanmittaustoimistossa, vaikka onkin vielä osin keskeneräinen. Järjestelmän tarkoitus on tukea myös toimitustuotannossa ja vuonna 1997 on tarkoitus ottaa JAKO tuotannon käyttöön muutamissa maanmittaustoimistoissa. Koko maahan kokeilu ulotetaan vuonna 1999. (Väliviisari 5/1995 s.12)

JAKO merkitsee maanmittaustoimiston asiakkaille ennenkaikkea palvelun nopeutta ja joustavuutta. Toimitusten teon pitäisi nopeutua ja erilaisten rekisteritietojen saaminen helpottuu. (Yrjölä 1995) Tulevaisuuden visiossa asiakas tilaa sähköpostitse toimituksen ja saa samaa kautta itselleen tilaamansa toimituskirjat, rekisteriotteet ja kartat (Väliviisari 5/1995 s.12).

6 VALITUSKIRJELMIEN SISÄLTÖ

6.1 Yleistä tietoa valituskirjelmistä

6.1.1 Valituskirjelmien arkistointi

Valituskirjelmia säilytetään kussakin maaouikeuden kansliassa. Ne on arkistoitu siten, että yhdestä toimituksesta tehdyt valitukset ovat samassa nipussa. Nipussa on myös maaouikeuden istunnon pöytäkirja, maaouikeuden päätös, kopio maaouikeusistunnon tiedottamisesta, mahdolliset valtakirjat, istunnossa esitetty aineisto ja katselmusmuistio. Maaouikeuden asiakirjat ovat julkisia.

Etelä-Suomen maaouikeuden I ja III jaostossa asiakirjat on arkistoitu aikajärjestyksessä. Kullakin asiakirjalla on diaarinumero, joka kertoo asiakirjan paikan sekä vuoden. Tämänhetkisen arkistojärjestelmän mukaisia diaarinumeroita on annettu vasta 3 vuotta. Järjestelmä mahdollistaa tietyn jutun haun tietokannasta. 3 vuotta vanhemmista tapauksista ei ole hakemistoa.

6.1.2 Valituskirjelmän laatija

Valituskirjelmän laatija on noin puolessa tutkituista tapauksista asianosainen itse ja toisessa puolessa asiamies, joka useimmiten on asianajaja. Muita asianosaisen puolesta kirjelmän laatineita olivat mm. asianosaisen lapset tai muut sukulaiset. Tutkittu otos oli niin pieni, että luotettavan yhteenvedon tekeminen laatijan vaikutuksesta valituksen läpimenoon on epävarmaa. Tutkituissa tapauksissa vaikutti siltä, että asianajajien laatimat valitukset on hylätty hieman useammin kuin asianosaisten itsensä tekemät. Tästä voisi äkkipikaisesti tehdä johtopäätöksen, että asianajajat lähtevät palkkion perässä valittamaan mistä tahansa tapauksesta. Tämä on kuitenkin väärä johtopäätös. Monet asianajajien laatimista valituksista olivat erittäin hyvin perusteltuja ja tietyllä tapaa asiallisia ts. valitus olisi ehkä voinut mennä läpikin. Asianosaisten itsensä laatimien valitusten joukossa on useita, joissa on kyse selvästä väärinkäsityksestä tai lain tuntemisen puutteesta.

Voisi myös sanoa, että joissain tapauksissa asianosaisten oikeustaju on eri kuin oikeuslaitoksen. Esimerkkinä eräästä lohkomisesta tehty valitus, jossa asianosaiset eivät olekaan tyytyväisiä määräalansa rajoihin. He myöntävät, että rajat

on tehty kauppakirjan mukaan, mutta haluavat silti vähän isomman pihan. Perusteena valitukselle on, että kantatilan omistaja voisi hyvin luovuttaa muutamana neliön lisää, jottei valittajien tilasta tulisi niin pitkulaisen muotoinen. Valitus hylättiin sekä maa- ja metsäministeriössä että KKO:ssa.

6.1.3 Valituskirjelmien rakenne ja liitteet

Tutkitut valituskirjelmät olivat kaikki luettavissa sekä ymmärrettävissä. Muutama valitus oli huonolla käsialalla ja epäselvästi kirjoitettu, mutta näissäkin saattoi olla mukana vielä asianajajan laatima selvitys tai täydennys. Asiattomuuksia valituskirjelmissä ei ollut. Toki asianosaiset ihmettelivät valituksessa naapurin tai toimitusinsinöörin toimia, mutta hyvin harvassa kirjelmässä ketään varsinaisesti haukuttiin.

Valituskirjelmän rakenne oli hyvin samanlainen kaikissa tutkituissa tapauksissa. Ensimmäinen on selvitetty, mistä toimituksesta valitetaan ja mitä tilaa valitus koskee. Tämän jälkeen esitetään muutosvaatimus ja perustelut. Kirjelmän pituus vaihteli yhdestä sivusta jopa kymmeneen sivuun. Kahden kolmen sivun mittainen valituskirjelmä oli tyypillisin.

Lohkomisvalituksissa yleisin liite oli kauppakirja. Yksityistietoimituksissa oli jo toimituksen luonteenkin vuoksi hyvin erilaisia liitteitä. Mukana oli mm. karttoja, erilaisia lupapäätöksiä ja joskus valokuvaakin. Monessa valituksessa niin lohkomisissa kuin yksityistietoimituksissakin oli liitteenä toimituksen pöytäkirja. Sen maa- ja metsäministeriö saa maanmittaustoimistolta toimitusasiakirjojen mukana, mutta tätä eivät valittajat ehkä tiedä. Osa ehkä haluaa liittää pöytäkirjan mukaan, koska viittaa siihen omassa valituskirjelmässään.

6.2 Lohkomisvalitukset

Lohkomistoimituksista valitetaan harvoin. Lohkomisia saatettiin loppuun vuonna 1994 koko maassa 18189 kappaletta ja niitä on käsiteltävänä maa- ja metsäministeriössä vain 647 kappaletta (MML 1995). Tutkittuja tapauksia oli yhteensä 71 kappaletta. Näistä 32 kappaletta oli käsitelty Etelä-Suomen maa- ja metsäministeriön I jaostossa ja loput eli 39 kappaletta III jaostossa. Tutkittu ajanjakso oli 1.1.1990-31.12.1994. Valittajia oli pääsääntöisesti yksi kussakin tapauksessa. Useimmiten valittaja oli määräalan ostaja. Muutosvaatimuksia oli

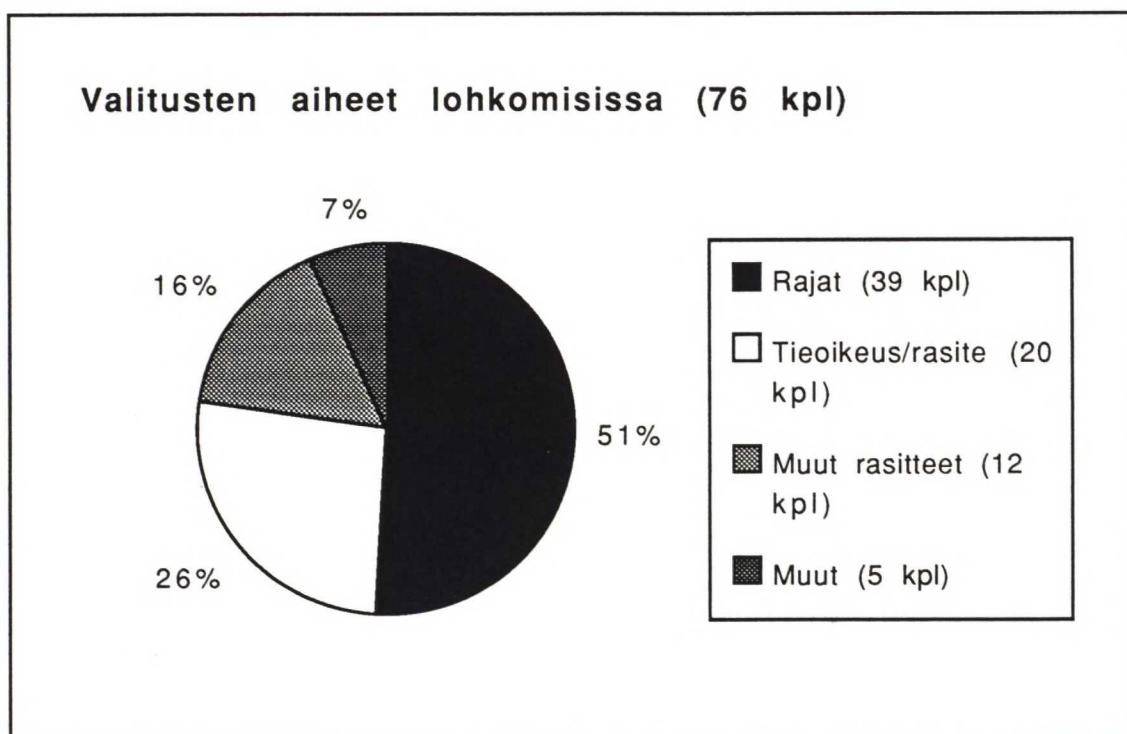
niinikään yleensä vain yksi kussakin valituskirjelmässä. Joissakin oli kuitenkin jopa useampia kuin 2, joten keskiarvoksi kirjelmää kohti tuli 1,3 muutosvaatimusta. Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset on jätetty tutkimuksen ulkopuolelle.

6.2.2 Muutosvaatimukset aiheittain

Lohkomiseen liittyvät muutosvaatimukset on jaettu aiheisiin seuraavasti:

- 1) määrärajan ulottuvuus (rajat),
- 2) tieoikeus/rasite,
- 3) muu rasiteoikeus ja
- 4) muut.

Kuvassa 7 on esitetty eri valituskohteiden osuudet kaikista valituksista. Määrärajan rajoja koskevia valituksia on selvästi eniten, yli puolet.



Kuva 7. Valitusten aiheet tutkituissa lohkomisvalituksissa.

Määräalan ulottuvuus

Määräalan ulottuvuutta eli rajoja koskeva valitus oli ylivoimaisesti yleisin. Kaikista valituksista 51 % (39 kpl) koski rajoihin liittyviä epäselvyyksiä. Rajoja koskevista valituksista hylättiin reilusti yli puolet eli 59 % (23 kpl).

Saantokirjan epäselvyys tai kaupan osapuolien erimielisyydet kaupan kohteesta aiheuttivat rajoihin liittyviä valituksia. Eniten tyytymättömyyttä aiheuttivat toimitukset, joissa määräalan lopullinen koko erosi kauppakirjassa mainitusta. Useimmiten kyseessä oli tapaus, jossa määräalan pinta-ala jäi hieman pienemmäksi, kuin kauppakirjassa oli mainittu. Valittaja oli tällöin määräalan omistaja. Kaupan osapuolet olivat saattaneet käydä maastossa ennen kauppaa sopimassa ja jopa merkitsemässä määräalan rajat. Kauppakirjaan oli laitettu arvio alueen suuruudesta ja, kun lohkominen suoritettiin, kävi ilmi, että alue onkin pienempi kuin aiemmin tehty arvio. Näissä tapauksissa oli valituksen tehneen määräalan omistajan vaikea hyväksyä lohkomista. Valitusten joukossa oli myös pari sellaista tapausta, joissa valittajana oli kantatilan omistaja. Tällöin määräala oli osoittautunut lohkomisessa hieman suuremmaksi kuin kauppakirjaan oli merkitty.

Lohkomisessa oli saattanut tulla erimielisyyttä muutenkin maastoonmerkityn määräalan osalta. Osapuolet syyttivät toisiaan merkkipaalujen tms. siirtämisestä sekä olivat eri mieltä esim. siitä, mitkä puut todella sovittiin rajaksi.

Osa rajoihin liittyvistä valituksista koski vanhan rajan paikkaa määräalan kohdalla. Kantatilan rajat eivät olleet selvät ja toimituksessa oli jouduttu käymään rajoja. Valittaja tällaisissa tapauksissa oli kantatilan omistaja.

Joissakin valituksissa epäiltiin, että mittaus on tehty väärin. Syytettiin esimerkiksi toimitusinsinööriä väärästä mittaustavasta; *mittaus tehtiin rullamitalla, ei säteettäisenä kartoituksena, niinkuin pöytäkirjassa luki* (U91/002, III).

Tieoikeus/rasite

Teihin liittyvät erimielisyydet olivat valituksen kohteena 26 %:ssa (20 kpl) tapauksista. Näistä hylättiin peräti 70 % (14 kpl).

Teihin liittyvä valitus koski yleensä lohkotilan hyväksi perustetun rasitetien paikkaa. Kantatilan omistajan mukaan tie oli sovittu kaupan yhteydessä eri

paikkaan, kuin mitä se toimituksessa on perustettu. Aivan samoin saattoi myös määräalan omistaja valittaa. Asianosaisten tekemät sopimukset eivät olleet enää toimituksessa samanlaiset asianosaisten mielestä.

Muutamassa valituksessa vaadittiin perustetun tien leveyttä muutettavaksi. Poikkeuksetta kyse oli siitä, että tie oli liian leveä. Näissä valituksissa saatettiin vaatia myös korvauksia, jollei tien leveyttä muuteta. Muuten korvauksia vaadittiin melko harvassa tapauksessa (tieoikeutta koskevilla valituksilla); lähinnä silloin, kun koko tieoikeuden perustaminen oman tilan alueelle nähtiin tarpeettomana.

Muu rasite

Muita rasiteoikeuksia kuin tierasitteita koskevia valituksia oli vain 7 %, joka on vain 5 kappaletta. Näistä hylättiin melkein kaikki, 80 % eli neljä kappaletta.

Muut valituksen aiheuttaneet rasiteoikeudet olivat lähinnä venevalkamaoikeuksia, mutta mukana oli myös yksi vesijohtorasitetta koskeva valitus. Valituksista yli puolet (3 kpl) koski samaa toimitusta, jossa oli muodostettu tiloja yhteisen venevalkaman vierestä ja näille tiloille oli annettu oikeus venevalkamaan. Valitukset hylättiin.

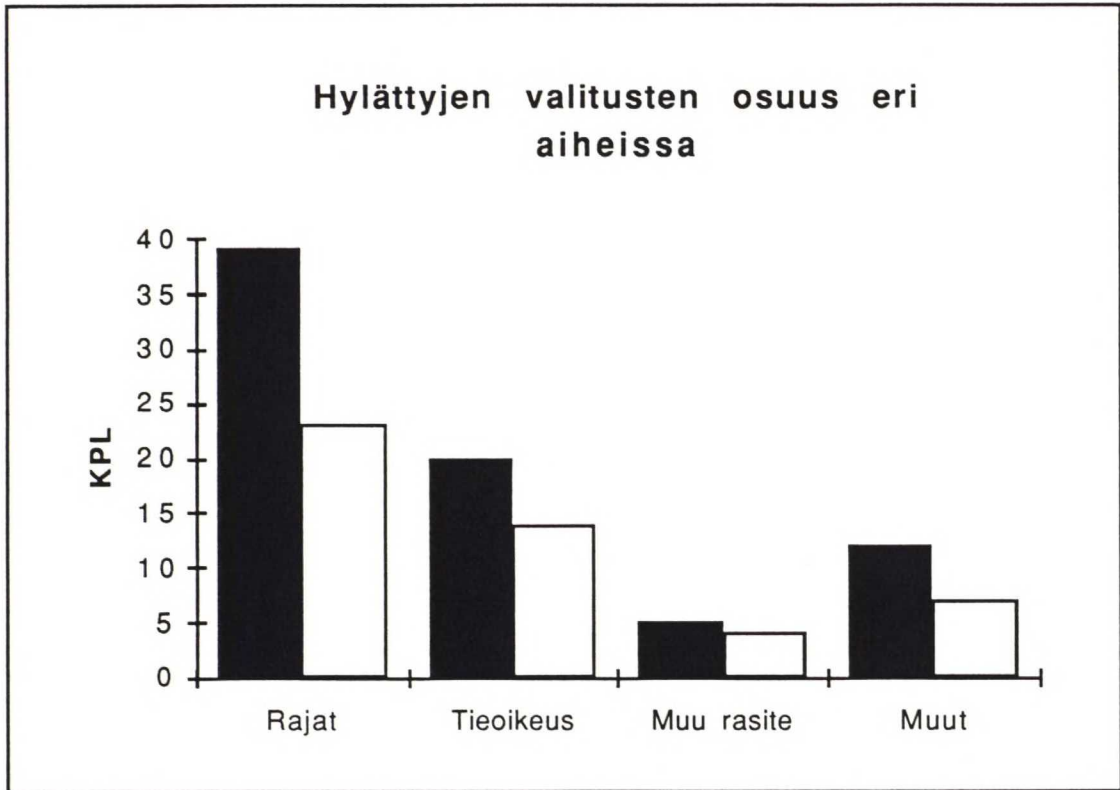
Muut

Erilaiset muut syyt olivat valituksen kohteena 16 %:ssa (12 kpl) tapauksia. Hylätyiksi tuli näistä yli puolet eli 58 % (7 kpl).

Tässä kohdassa oli hyvin erilaisia valituksia. Muutama valitus kuitenkin koski samaa asiaa, lohkomisen sikseenjättämisestä. Tyypillisesti näissä tapauksissa toimitusinsinööri oli jättänyt lohkomisen sikseen, koska kaavoitukselliset edellytykset eivät täyttyneet. Asianosaisten mielestä toimitus olisi kuitenkin pitänyt suorittaa.

Muut tämän kohdan valitukset koskivat mm. osuuksia yhteisiin vesialueisiin, toimitusinsinöörin toimintaa, korvauksia ja tilojen omistussuhteita. Joukossa oli myös valitus, jossa vaadittiin koko toimitusta purettavaksi, koska valittajan suvun tilasta ei saisi joutua maita vieraille.

Kuvassa 8 esitetään hylättyjen valitusten osuus eri valitusaiheissa. Hylätyiksi tulleita valituksia on suhteellisesti eniten koskien aiheetta muu rasite, mutta otos oli tämän valitusaiheen osalta kovin pieni (vain 5 kpl valituksia, joista 4 kpl hylättiin). Muiden valitusaiheiden hylkäämisprosentti oli 58-70. Kaikkiaan lohkomisvalituksista hylättiin 63 % eli selvästi yli puolet.



Kuva 8. Kuvassa on esitetty tummalla pylväällä kustakin valitusaiheesta tehtyjen valitusten kokonaismäärä. Vaalea pylväs osoittaa aiheesta tehtyjen hylättyjen valitusten määrän ja suhteen.

6.3 Yksityistievalitukset

Yksityistietoimitusten valitusprosentti oli vuonna 1994 vajaa neljä prosenttia. Yksityistievalitukset eroavat lohkomisvalituksista siinä, että usein samasta toimituksesta valittaa useampi asianosainen. Tutkittuja tapauksia eli toimituksia, joista on valitettu oli 69 kappaletta. Tutkittu ajanjakso oli 1.1.1990-31.12.1994. Valittajia oli yhteensä 92 kappaletta, joten kustakin toimituksesta valitti keskimäärin 1,3 asianosaista. Muutosvaatimuksia esitettiin tutkituissa tapauksissa 114 kappaletta. Näihin ei ole laskettu vaatimusta oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Luvussa eivät myöskään ole mukana

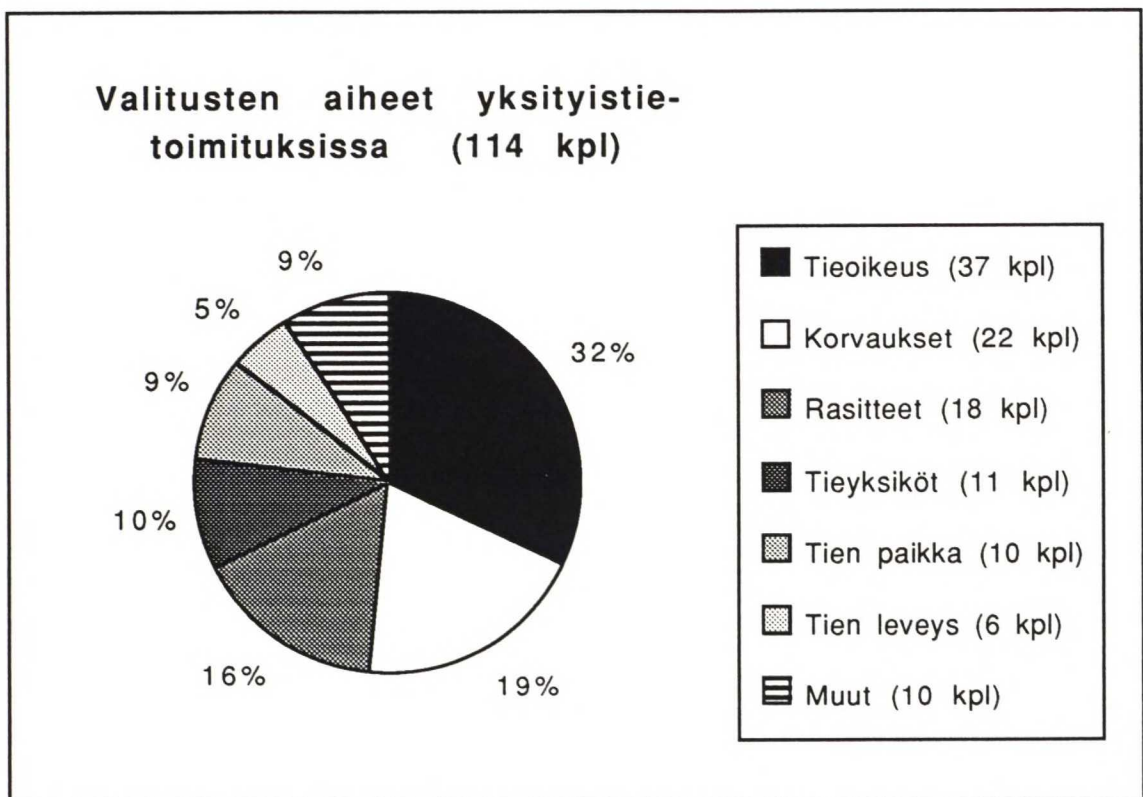
ns. toissijaiset vaatimukset, joita oli arviolta joka viidennessä valituksessa. Tällaisia ovat tyypillisesti vaatimus isomman korvauksen saamisesta, jos maa-oikeus ei poista tieoikeutta valittajan tilan alueelta, kuten ensisijaisesti vaaditaan. Muutosvaatimuksia esitettiin valituksenalaisia toimituksia kohden keskimäärin 1,7 kappaletta.

6.3.1 Muutosvaatimukset aiheittain

Muutosvaatimukset on jaettu aiheisiin seuraavasti:

- | | | |
|----------------|---------------------------|----------|
| 1) korvaukset, | 4) tien leveys, | 7) muut. |
| 2) tieyksiköt, | 5) tien paikka, | |
| 3) tieoikeus, | 6) erilaiset rasitteet ja | |

Kuvassa 9 on esitetty erilaisten muutosvaatimusten määrät toisiinsa verrattuina.



Kuva 9. Valitusten aiheet tutkituissa yksityistievalituksissa.

Tieoikeus

Tieoikeutta koskeviin valituksiin on laskettu ne, joissa ei ole haluttu antaa tieoikeutta tietylle tilalle jollain alueella, sekä ne, joissa on vaadittu tietylle tilalle tieoikeutta. Erikseen on myöhemmin käsitelty niitä valituksia, jotka koskevat tien paikkaa. Niissä ei niinkään ole epäselvää se, kuka saa tietä käyttää, vaan se, mistä tie kannattaisi linjata, jotta se olisi mahdollisimman edullinen jne.

Tieoikeutta koskevia muutosvaatimuksia oli ylivoimaisesti eniten. Yhteensä 32 % (37 kpl) valituksista koski tieoikeutta. Hylätyiksi tuli yli puolet, 57 % (21 kpl).

Tyypillisin valitus koski valittajan tilan läpi myönnettyä tieoikeutta. Joissakin valituksissa vaadittiin koko toimituksen kumoamista tai vaadittiin ainakin lisää korvauksia, jos tien linjaa ei muutettaisi. Perustelut olivat samantapaisia kuin korvauksia koskevissa valituksissa. Yritettiin osoittaa, että tieoikeuden myöntämisestä aiheutuu tilalle todella huomattavaa haittaa.

Valitukset, joissa oltaisiin haluttu jollekin tilalle tieoikeus, olivat lähinnä sellaisia, että toimitusmiehet olivat kokouksessa päättäneet hylätä haetun tieoikeuden, ja tästä päätöksestä valitettiin. Joukossa oli myös valitus, jossa vaadittiin valittajan tilalle tieoikeutta, vaikka koko tila ei ollut ollut edes toimituksessa mukana. Tätä valitusta ei maa-oikeustuomarin päätöksellä saatettu edes tutkittavaksi.

Korvaukset

Korvauksista aiheutuneet tyytymättömyydet olivat valituksen aiheena 19 %:ssa (22 kpl) tapauksista. Näistä hylättiin yli puolet, 64 % (14 kpl).

Lähes kaikissa korvauksia koskevissa muutosvaatimuksissa haluttiin valittajan tilalle maksettavaksi lisää korvauksia. Joissakin valituksissa oli selkeä summa mainittuna, toisissa pyydettiin maa-oikeutta tutkimaan, oliko toimitusmiesten määrämä korvaussumma todella oikea. Perusteluiksi korkeammalle korvaukselle esitettiin yleensä, että tuleva tie tai myönnetty tieoikeus tulee aiheuttamaan huomattavaa haittaa valittajan kiinteistölle. Liitteenä oli mm. lääkärintodistuksia ja valokuvia. Korvauksia vaadittiin myös esimerkiksi puustosta ja muusta kasvillisuudesta, joka valittajan mukaan jää liian lähelle tietä.

Valitusten joukossa oli myös muutama, jossa vaadittiin korvaussummaa alemmaksi. Valittaja oli tällöin luonnollisesti se, joka korvaukset oli joutunut maksamaan.

Erilaiset rasiteoikeudet

Erilaisilla rasiteoikeuksilla tarkoitetaan venevalkama-, laituri- ja autopaikkaoikeuksia. Näitä koskevia valituksia oli 16 % (18 kpl) kaikista valituksista. Hylätyiksi tuli 39 % (7 kpl) näistä valituksista.

Rasitteita koskevissa valituksissa oli yleensä kyse siitä, että valittaja halusi kyseisen rasiteoikeuden. Toinen usein esiintyvä vaatimus oli, että pöytäkirjaan tuli kirjata oikeus rasitteeseen hieman eri tavalla, kuin toimituksessa oli tehty. Esimerkiksi "oikeus venevalkamaan" tulisi määrittää tarkemmin eli "oikeus venepaikkaan".

Tieyksiköt

Tutkituissa yksityistietoimituksissa, joista oli valitettu, oli melko harvoin päätetty rakentaa täysin uutta tietä, jolle olisi perustettu tiekunta ja päätetty tieyksiköistä. Niinpä yksiköinti, jonka etukäteen voisi arvella olevan yleisin valituskohde, oli valituksen kohteena vain 11 tapauksessa. Koko otoksesta tämä on 10 %. Tieyksiköitä koskevista valituksista hylättiin yli puolet, 55 % (6 kpl).

Tieyksikköjä koskeva valitus oli yleensä sellainen, missä valittajalle oli mielestään määrätty liikaa yksiköitä. Perusteluina oli esimerkiksi, ettei valittaja käytä ollenkaan tietä tai ettei toisellekaan tieosakkaalle ole määrätty yhtä monta yksikköä. Valittajan itsensä tekemät kunnossapitotyöt mainittiin myös perusteluina. Valittaja saattoi ilmaista mielipiteensä myös ilman perusteluita hyvinkin suorasti; *en halua osallistua rakentamis- ja perusparannuskustannuksiin.*

Tien paikka

Tien paikkaa eli tien linjausta vaadittiin muutettavaksi vain 9 %:ssa (10 kpl) valituksia. Hylätyiksi päätyi reilusti yli puolet, 60 % (6 kpl).

Tien paikkaa koskevan valituksen takana oli usein toimitus, jossa oli päätetty uuden tien rakentamisesta. Toimitusmiehet olivat päättäneet linjata tien maastoon tavalla, joka ei kuitenkaan ollut miellyttänyt kaikkia asianosaisia. Merkillä pantavaa on, etteivät valittajat niinkään valittaneet oman tilansa kohdalla menevästä tien linjasta, vaan olivat ylipäättänsä tyytymättömiä tien linjaukseen. Perusteluina linjan muuttamiseksi olivat mm. kustannussyyt sekä matkan lyhentyminen.

Tien leveys

Toimitusmiesten määräämä tien leveys oli valituksen kohteena vain 5 %:ssa (6 kpl) valituksia. Näistä hylättiin puolet eli 50 % (3 kpl).

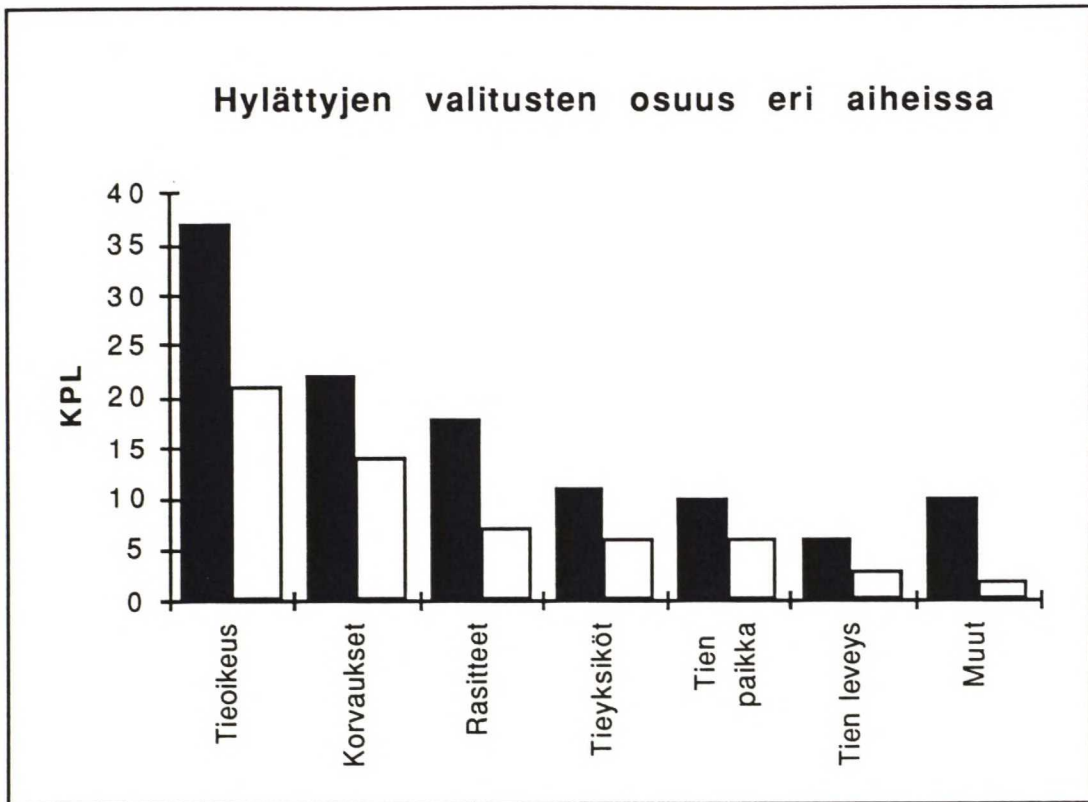
Miltei kaikissa tien leveyttä koskevissa valituksissa vaadittiin tietä kapeammaksi. Taustalla oli pelko, että tietä aletaan käyttää raskaisiin kuljetuksiin. Perusteluissa mainittiin mm. luonnonarvoja. Lisäksi epäiltiin koko tien tarpeellisuutta.

Muut

Valitukset, jotka eivät koskeneet mitään yllämainittuja asioita, on laskettu kohtaan muut. Näitä oli 9 kappaletta, mikä on 8 % kaikista valituksista. Hylätyiksi tuli vain 2 kappaletta eli 22 %.

Tähän kohtaan kuuluvat valitukset käsittelivät mm. sivutoimituksena suoritettua rajankäyntiä, toimituskustannuksia, toimitusmiesten mittaustöiden huolellisuutta ja tiekunnan perustamista.

Kuvassa 10 seuraavalla sivulla on esitetty hylättyjen valitusten osuus eri valitusaiheissa. Korvauksiin liittyvistä valituksista on hylätty kaikkein eniten, 64 %. Vähiten on hylätty muut-kohtaan kuuluvista valituksista. Hylkäysprosentti vaihtelee eri valitusaiheissa välillä 22-64. Kaikkiaan yksityistievalituksista hylättiin yli puolet, 59 %.



Kuva 10. Kuvassa on esitetty tummalla pylväällä kustakin valitusaiheesta tehtyjen valitusten kokonaismäärä. Vaalea pylväs osoittaa aiheesta tehtyjen hylättyjen valitusten määrän ja suhteen.

7 NÄKÖKOHTIA TOIMITUSKÄSITTELYN PARANTAMISESTA ASIANOSAISEN KANNALTA

Tässä luvussa pyritään esittämään ratkaisuehdotuksia luvussa 1 esitettyyn ongelmaan eli siihen, miten toimituskäsittely voisi olla selkeämpi ja havainnollisempi asianosaisten kannalta. Ehdotuksissa keskitytään lähinnä lohkomis- ja yksityistietoimituksiin.

7.1 Maanmittaustoimitusten laatuvaatimukset

Laatuvaatimuksia voidaan tarkastella ainakin kahdesta näkökulmasta, asiakkaan ja palveluksen tarjoajan, viranomaisen näkökulmista. Maanmittaustoimituksissa asianosainen on asiakas ja toimitusinsinööri uskottujen miesten kanssa edustaa palveluksen tarjoajaa. Yksittäisten toimitusinsinöörien käsitystä laadukkaasta toimituksesta ei ole tutkittu, joten he noudattanevat koko Maanmittauslaitoksen kantaa laadukkaasta työskentelystä. (MML:n laadunhallinnan suuntaviivat on esitetty luvussa 5.) *Maanmittaustoimituksille* ei kuitenkaan ole laadittu erityistä laatuluokitusta.

Englannissa on tehty valtion toimesta erityinen kansalaisen palvelusitoumus (*The Citizen's charter*), jossa on määritelty eri valtionhallinnon alojen tehtävät kansalaisten ja yhteiskunnan palveluksessa. Palvelusitoumuksen lähtökohtana on, että yksityiset kansalaiset maksavat julkisesta hallinnosta koituvat kustannukset joko suoraan tai välillisesti ja siksi heillä on oikeus vaatia korkealaatuisia palveluita (Palvelusitoumus 1994 s.9). Englannissa on lähdetty siitä, että koko valtionhallinnolla on yhteiset laatustandardit ja laatuperiaatteet. Huolimatta valtionhallinnon kirjavuudesta, on nämä standardit pystytty asettamaan melko yksityiskohtaisiksi. Ne palvelut, jotka pystyvät täyttämään ko. standardit, voivat käyttää erityistä Charter-merkkiä, josta tunnistaa laadukkaan palvelun. (Palvelusitoumus 1994 s.11) Palvelusitoumuksessa on erikseen vielä eri hallinnonalojen omia ns. Chartereita, joissa määrätään ko. alojen tarkemmista laatutavoitteista. Englannin malli herättää ajatuksen, pitäisikö Suomessakin yrittää vastaavaa tai pitäisikö maanmittauslaitoksen pyrkiä laatimaan toiminnalleen yksityiskohtaisemmat laatutavoitteet. Toisaalta voidaan katsoa maanmittaustoimistoissa meneillään olevien ja joissakin jo päättyneiden toimitusprosessien kehittämisprojektien olevan toimistojen oma mahdollisuus

laatia myös laatusuuntaviivoja. Kehittämisprojektit koskivat tosin vain lohkomistoimituksia ja joissakin toimistoissa lisäksi esimerkiksi asiakaspalveluprosessia (tarkoittaa maanmittaustoimistossa asiointia muun kuin varsinaisen toimituskäsittelyn takia). Vastatakseen vaativammaksi muuttuvan asiakaskunnan odotuksiin maanmittauslaitoksen tulisi laatia myös muille toimituksille tarkemmat laatustandardit.

Asiakkaan kannalta tärkeimmät vaatimukset kohdistuvat ensisijaisesti toimituksen kestoon sekä myös hintaan. Perinteisesti valtion palveluksista ei ole osattu vaatia selkeyttä ja asiakasystävällisyyttä. Kansalaisten koulutustason ja tiedon lisääntymisen myötä myös viranomaispalveluille voidaan katsoa tulevaisuudessa kasautuvan paineita asiakaslähtökohtaiseen palveluun. (Yrjölä 1995) Maanmittaustoimituksissa pitäisi pyrkiä siihen, että asiat käsitellään niin, että asianosaiset saavat edes mahdollisuuden ymmärtää niitä. Asianosainen -asiakas- ei välttämättä osaa mainita tätä omaksi vaatimukseksi, mutta tulevaisuudessa asia voi olla toisin. Vaikka toimituskäsittelyn muuttaminen asiakasystävällisemmäksi voi olla asiakastyytyväisyyden kannalta kannalta melko marginaalinen ongelma, ei se tarkoita, etteikö asiaa voisi yrittää ratkaista.

7.2 Ruotsissa tehty tutkimus maanmittaustoimitusten valituksista

Tukholman teknillisessä korkeakoulussa on tehty vuonna 1989 myös tutkimus maanmittaustoimitusten valituksista. Sen otsikkona on *Varför överklagas lantmäteriförrättningar?* Tutkimus on tehty kahden opiskelijan opinnäytetyönä.

Tutkimuksessa käytiin läpi maanmittaustoimituksista (kaiken tyyppisistä) tehtyjä valituksia vuosilta 1980 ja 1986. Tarkastelukohteena oli kolmen eri läänin alueella tehdyt valitukset. (Karlsson-Tallhage 1989 s.iii) Valitusten aiheet on luokiteltu melko yleisellä tasolla kahdeksaan luokkaan. Seuraavassa on esitetty valitusten luokittelu sekä niiden osuus kaikista valituksista (Karlsson-Tallhage 1989 s. iv-vi):

- 1) Käsittelyvirhe toimituksessa (8 %),
- 2) Toimituksessa tapahtunut väärinkäsitys tai muu tietämättömyys (6 %),
- 3) Toimitusmiehet ovat arvioineet yleisen edun väärin (32 %),
- 4) Asianosaisten väliset erimielisyydet (21 %),

- 5) Korvaukset (11 %),
- 6) Toimituskustannukset (3 %),
- 7) Toimituksessa määrätty korvausten ja kustannusten jakoperusteet (9 %) ja
- 8) Rasitteet ja muut (10 %).

Tutkimuksen mukaan valitusprosentti maanmittaustoimituksissa on 2-3 %. Valitusten määrät olivat tutkimuksen mukaan pysyneet samoina vuosina 1980 ja 1986, vaikka toimitusten määrät olivat kasvaneet. Tämän arveltiin johtuvan mm. pienten toimitusten määrän lisääntymisellä. (Karlsson-Tallhage 1989 s.52)

Tutkimuksessa ei kuitenkaan pyritty esittämään parannuskeinoja valitusmäärien pienentämiseksi. Eri valitusluokkien kohdalla yritettiin selvittää syitä valitusten tekoon sekä etsiä myös mahdollisia läänien välisiä eroja. Ruotsin ja Suomen kiinteistönmuodostamislainsäädännön samankaltaisuuden ja maiden yhteisen historian vuoksi tutkimuksen tuloksia voisi tarkastella lähemminkin ja vertailla tähän tutkimukseen.

7.3 Lohkominen

7.3.1 Määräalan rajat

Lohkomisista tehtyjen valitusten perusteella kiistellyin kohta toimituksessa on määräalan rajojen määrittäminen ja määrääminen. Tämähän on itseasiassa tehtävä, jonka toimitusinsinööri tekee asianosaisten laatiman sopimuksen mukaan. Asian pitäisi olla siis selvä. Asianosaisten laatima sopimus on tyypillisesti kauppakirja. Kiinteistön luovutuksessa on luovutuskirja laadittava maakaaren 2:1 §:n mukaan. Pykälässä määrätään, että kauppa, vaihto ja lahja on tehtävä kirjallisesti ja että läsnä on oltava julkinen kaupanvahvistaja.

Julkisista kaupanvahvistajista määrätään lailla sekä erityisellä kaupanvahvistaja-asetuksella. Julkisenä kaupanvahvistajana voi toimia virkansa puolesta mm. nimismies, julkinen notaari, maanmittausinsinööri ja kiinteistöinsinööri. Lisäksi julkisina kaupanvahvistajina voivat toimia tuomioistuimen päätöksellä määräämät virkavastuulla toimivat julkiset kaupanvahvistajat. Jälkimmäisten toimivaltaan kuuluu vain ko. tuomioistuimen tuomiopiiriin kuuluvat kiinteistöt. (MK 1:3 §) Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu luovutuskirjan oikeaksi

todistaminen. Tähän kuuluu mm. allekirjoittajien henkilöllisyyden toteaminen. Myös kaupanvahvistaja allekirjoittaa luovutuskirjan.

Laissa ei kuitenkaan ole määrätty siitä, että kaupanvahvistajan tulisi esimerkiksi tarkistaa luovutuksen osapuolten näkemykset luovutuksen kohteesta. Kuitenkin tämä on valitusten perusteella kiistellyin kohta lohkomisissa.

Toimitusinsinööriltä määräalojen rajojen määrittäminen vaatii tarkkuutta. Ennen varsinaista toimituskäsittelyä on selvitettävä hakemuspapereiden avulla, miten selvä tai epäselvä toimitus tulee olemaan. Silloin, kun huomataan, että määräalan ulottuvuus on ilmaistu luovutuskirjassa vähänkään tulkinnanvaraisesti, pitäisi jo etukäteen miettiä, miten tilanne on selostettava asianosaisille. Useimmiten ulottuvuusasiat ovat täysin selvät tai ainakin asianosaiset ovat niistä yhtä mieltä, vaikka luovutuskirja olisikin epäselvä. Hyvään ammattitaitoon kuuluu kuitenkin varautuminen huolella myös niihin toimituksiin, joissa on odotettavissa erimielisyyksiä asianosaisten kesken.

Varsin usein luovutuskirjassa on yksilöity määräala sekä karttapiirroksen että sanallisen selvityksen perusteella, jossa on mukana määräalan koko. Sanamuoto voi olla seuraavanlainen (esimerkki ei ole oikeasta luovutuskirjasta):

Määräalan koko on noin 1000 m² ja se käsittää sen alueen, joka jää Rimmin tien ja Melajärven väliin. Määräala on rajattu liitteenä olevaan karttaan punakynällä.

Luovutuskirjassa on siis tavallaan annettu kaksi määritettä määräalalle. Se on 1000 m²:n suuruinen ja on tietyssä paikassa, joka on vielä erikseen karttaliitteellä osoitettu. Jos lohkomisessa käykin ilmi, että tämän kartalla määritetyn alueen pinta-ala poikkeaaakin 1000 m²:stä, on toimitusinsinöörin syytä selvittää asia huolellisesti asianosaisille. Käytännössä miltei kaikki lohkomisvalitukset, jotka koskivat määräalan rajoja, johtuivat edellä mainitun kaltaisesta tilanteesta.

Toimitusinsinöörin pitäisi jo etukäteen mitata karttaliitteeltä määräalan pinta-ala ja verrata sitä luovutuskirjassa mainittuun pinta-alaan. Jos alat poikkeavat toisistaan, tulisi tästä kertoa heti toimituskäsittelyn aluksi asianosaisille. Valituskirjelmistä kävi ilmi, että syy valituksen tekoon oli joissakin tapauksissa juuri se yllätys, että toimituksen päätyttyä lohkomiskirjasta huomattiin, että oman tilan koko olikin pienempi kuin luovutuskirjassa oli mainittu (tai vas-

taavasti toisen osapuolen tilan koko oli suurempi kuin mainittu). Valittajalle oli saattanut jäädä jopa huijauksen tuntu koko toimituksesta.

“Meidän puolelta lohkominen näyttää olleen aika yksipuolinen; lisäksi alunperin ilmoitettu 1100 m² määräala onkin kutistunut 900 m².” U92/066,I

Mikäli toimitusinsinööri selvittäisi pinta-alaa koskevan tilanteen mahdollisimman selkeästi ja riittävän varhaisessa toimitusvaiheessa, voisi asianosaisille jäädä parempi käsitys lohkomisesta sekä ns. turhien valitusten määrää voitaisiin vähentää.

Uuden kiinteistönmuodostamislain mukaan toimitus voidaan suorittaa, vaikka asianosaiset eivät olisikaan itse paikalla (KML 170 §). Tämä on lohkomisten kannalta toisaalta hyvä ja toisaalta huono asia. Toimitusinsinöörin pitäisi olla puolueeton ja pyrkiä ratkaisemaan mahdollinen määräalan ulottuvuutta koskeva ristiriita *vain* luovutuskirjassa sovittujen asioiden perusteella. Asianosaisten ollessa poissa, ei toimitusinsinööri voi kysellä heidän mielipiteitään tai muistikuviaan siitä, miten asiat oli tarkoitettu sovittavaksi. Näin verbaalisesti ehkä hyvinkin eritasoiset asianosaiset ovat kumpikin samassa asemassa. Heitä ei kuulla kumpaakaan. Toisaalta olisi parempi, että asianosaiset olisivat läsnä toimituksessa, jolloin mahdolliset väärinkäsitykset ja epäselvyydet voitaisiin selvittää saman tien. Hankala tilanne syntyy silloin, kun joku asianosaisista on poissa toimituksesta ja ryhtyy jälkikäteen epäilemään toimituksen oikeellisuutta. Entä miten ratkaistaan tilanne, jossa asianosaisella on laillinen este eikä hän pääse toimituskokoukseen, vaikka haluaisi, ja toimitusinsinööri pitää kokouksen, koska se on lain mukaan mahdollista? Tällaisessa tilanteessa asianosaisella on varmasti sanottavaa jälkikäteen. Käytännössä toimituksia, joissa asianosaiset eivät ole läsnä, tehdään tavallaan jo nyt. Yksinkertaisissa lohkomisissa toimitusinsinööri itse tai apuhenkilöt tekevät maastotyöt ja toimituskokous pidetään myöhemmin. Tosin asianosaiset ovat varsin usein mukana myös maastotöissä (toisaalta toimitusinsinööri ei välttämättä ole).

7.3.2 Tie- ja muut rasitteet

Lohkomisissa perustettava tierasite on yleensä kantatilan alueella oleva kulkuyhteys lohkotilalle. Tällaisesta kulkuyhteydestä on joissakin tapauksissa

sovittu jo etukäteen luovutuskirjassa. Erimielisyys tieasioissa johtui useimmissa valituksissa samasta lähteestä, kaupantekotilanteesta, jossa sovitut asiat muistettiin toimituksessa eri tavoin.

7.4 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimitus on tyypillisesti melko riittävä toimitus, vaikka asianosaiset eivät laatisikaan valitusta maa-oikeuteen toimituksesta. Yksityistievalituksista käy ilmi, että miltei kaikki toimituksen vaiheet ja päätökset ovat olleet eri valituksissa aiheena. Tieoikeuteen ja korvauksiin liittyvistä asioista on valitettu eniten. Nämä voidaan kumpikin lukea taloudellisiin päätöksiin. Tieoikeuden katsotaan usein tuovan tilalle lisäarvoa ja korvaukset taas ovat selkeästi taloudellinen asia.

Korvauksia koskevissa valituksissa on usein mainittu perusteluina, että naapuri on saanut vähemmän maksettavaa tai että naapurin pitäisi maksaa enemmän, koska toinenkin naapuri maksaa. Tämän takia toimitusinsinöörin pitäisi kiinnittää erityistä huomiota perusteluihin selittäessään korvauskysymyksiä.

7.5 Ehdotus asianosaisinformaatio-ohjeistoksi

Tämän työn päätavoitteena oli tehdä ehdotuksia lohkomis- ja yksityistietoimitusten laadun parantamiseksi. Tätä varten on laadittu eräänlainen ohjeisto toimitusinsinööreille niistä asioista, jotka toimituksessa on syytä selvittää asianosaisille. Ohjeiston laatimisessa on ratkaistava, tehdäänkö eri toimituksille oma ohjeistonsa vai laaditaanko yksi yhteinen ohjeisto. Yhteistä ohjeistoa puoltaisi se, että eri toimituksissa on varsin paljon samoja asioita, joita pitää selvittää asianosaisille (esimerkiksi tiedottaminen ja valittaminen). Toisaalta toimituslajit ovat kuitenkin hyvin erilaisia ja yleisellä tasolla olevan ohjeiston laadinnassa ja käytössä ei pystyittäisi hyödyntämään luvussa 6 esitettyjä tuloksia valitusten tutkimisesta. Järkevintä on laatia kullekin toimituslajille oma ohjeistonsa (tässä työssä lohkomiselle ja yksityistietoimitukselle), vaikka ohjeet olisivatkin osin samoja.

Kohdissa 7.5.1 ja 7.5.2 esitetyt ohjeistot sisältävät vain luettelot niistä asioista, mitä asianosaiselle tulee selvittää. Ne ovat tavallaan muistilistoja, ei niinkään

tarkkoja juridisia selvityksiä. Selvitettävien asioiden juridisuus ja muotomääräykset pitäisi olla kaikilla toimitusinsinööreillä muistissa jo ennestään.

7.5.1 Lohkomisohjeisto

Alkutoimet

Yleiskuva

Toimitusmiesten ja asianosaisten esittely.

Toimituksen tarkoitus.

Selostus toimituksen kulusta pääpiirteissään.

Selvitys siitä, mitkä ovat asianosaisen mahdollisuudet vaikuttaa toimituksessa tehtäviin ratkaisuihin kussakin vaiheessa.

Tiedottaminen

Kenelle ja miksi.

Edellytykset

Eri edellytykset ja niiden täyttyminen.

Lohkominen

Lohkomisrajat

Selostus siitä, minkä mukaan lohkomisrajat on käytävä.

Selvitys luovutuskirjan ja asianosaisten osoitusten merkitsevyydestä.

Mittaustavan esittely.

Rajamerkkien esittely.

Rasitteet

Mitä rasitteilla tarkoitetaan.

Minkä rasitteiden perustaminen on mahdollista tässä toimituksessa.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Millä perusteella nämä määräytyvät.

Toimituksen lopetus

Rekisteröinti

Rekisteröinnin merkitsevyyden selvitys.

Miten kauan rekisteröinti vie aikaa.

Valitusosoitus

Valitusosoituksen antaminen.

Selostus siitä, miten muutoksenhaku maa- ja metsäoikeudesta tapahtuu.

Kysely siitä, aikooko joku valittaa ja voisiko asian ratkaista muulla tapaa.

Mistä asioista voi valittaa ja mistä ei.

Maanmittausmaksu

Koska tulee ja miten suuri se suurinpiirtein on.

Selostus siitä, mitä kuuluu maanmittausmaksuun (esim. rajamerkit maksettava erikseen).

Kuka maksaa ja miten paljon ja millä perusteella.

Lainhuudon hakeminen

Miten haetaan ja mistä.

Mitä asiapapereita tarvitaan.

7.5.2 Yksityistieohjeisto

Alkutoimet

Yleiskuva

Toimitusmiesten ja asianosaisten esittely.

Toimituksen tarkoitus.

Selostus toimituksen kulusta pääpiirteissään.

Selvitys siitä, mitkä ovat asianosaisten mahdollisuudet vaikuttaa toimituksessa tehtäviin ratkaisuihin kussakin vaiheessa.

Tiedottaminen

Kenelle ja miksi.

Edellytykset

Eri edellytykset ja niiden täyttyminen.

Yksityistietoimitus

Tieoikeus

Kenelle voidaan myöntää ja miksi.

Tieyksiköt

Selostus siitä, miten yksiköinti on suoritettu ja miten kunkin tieosakkaan yksiköt määräytyvät.

Tien asema ja leveys

Miksi tie on linjattu toimituksessa päätetyllä tavalla.

Mitä toimitusmiesten päätös käytännössä tarkoittaa.

Korvauskysymykset

Millä perusteella toimituksessa määrätään maksettavaksi korvauksia.

Miten määräytyvät kunkin osakkaan kohdalle tulleet korvaukset.

Onko korvausten maksamiselle vaihtoehtoja.

Tiekunta

Mikä on tiekunta ja ketä siihen kuuluu.

Mistä asioista tiekunta päättää ja miten se toimii.

Mikä on tielautakunta ja mistä asioista se päättää.

Rasitteet

Mitä rasitteilla tarkoitetaan.

Minkä rasitteiden perustaminen on mahdollista tässä toimituksessa.

Muut

Tarkat perustelut kaikille päätöksille.

Toimituksen lopetus**Rekisteröinti**

Rekisteröinnin merkitsevyyden selvitys.

Miten kauan rekisteröinti vie aikaa.

Valitusosoitus

Valitusosoituksen antaminen.

Selostus siitä, miten muutoksenhaku maa- ja metsäoikeudesta tapahtuu.

Kysely siitä, aikooko joku valittaa ja voisiko asian ratkaista muulla tapaa.

Mistä asioista voi valittaa ja mistä ei.

Maanmittausmaksu

Koska tulee ja miten suuri se suurinpiirtein on.

Selostus siitä, mitä kuuluu maanmittausmaksuun (esim. rajamerkit maksettava erikseen).

Kuka maksaa ja miten paljon ja millä perusteella.

8 LOPPUPÄÄTELMÄT

8.1 Vastaukset tutkimusongelmiin

Tutkimuksen alussa luvussa 1 esiteltiin tutkimuksen tarkoitus sekä tutkimusongelmat. Tarkoituksena on etsiä lohkomis- ja yksityistietoimituksista tehtyjen valitusten avulla toimituskäsittelyn kohtia, joita asianosaisten on erityisen vaikea ymmärtää ja hahmottaa. Tutkimusongelma on, että *miten* toimituskäsittelyä voitaisiin muuttaa asianosaisen kannalta helpommin ymmärrettäväksi. Toinen tutkimusongelma on, voitaisiinko paremmalla toimituskäsittelyllä *vähentää* toimituksista tehtyjä valituksia.

Miten toimituskäsittelyä voitaisiin kehittää asiakasystävällisempään suuntaan?

Asiakasystävällisempi toimituskäsittely voi syntyä oikeastaan kahdella eri tapaa. Joko niin, että itse toimituksen kulku ja toimituksessa päätettävät asiat ovat niin yksinkertaisia ja selviä, että kaikki asianosaiset ymmärtävät ne ilman selittelyitä. Tai niin, että toimitusinsinööri luo vaikeissakin toimituksissa ystävällisen ja selkeän kuvan itsestään ja samalla koko maanmittaustoimituksesta. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö on uuden lainkin voimaantulon jälkeen melko monimutkainen aivan maallikon ymmärtää (niinkuin suurin osa laeista), joten asiakasystävällisemmän toimituskäsittelyn kehittäminen jää yksittäisten toimitusinsinöörien toteutettavaksi.

Huolimatta maanmittausalan teknisyydestä (opetetaanhan alaa *teknillisissä* oppilaitoksissa ja *teknillisessä* korkeakoulussa) toimitusten teko on käytännössä hyvin paljon ihmisten kanssa olemista ja asiakaspalvelua. Toimitusinsinööriltä vaaditaan siis sosiaalisuutta (siinä määrin, kuin sillä tarkoitetaan tulemista toimeen erilaisten ihmisten kanssa) ja erityisesti hyvää sovittelukykyä. Näitä asioita ei tällä hetkellä ainakaan diplomi-insinööriopiskelijoille erikseen opeteta. Maanmittauslaitos on onneksi jossain määrin huomannut toimitusinsinöörien aseman laitoksen edustajina ja yleisön palvelijoina. Kohdassa 5.3.2 kerrottiin MML:n järjestämästä asiakaspalvelukurssista, joka toivottavasti auttaa toimitusinsinöörejä löytämään työssään parhaat keinot kommunikoida asiakkaiden kanssa.

Toimitusinsinöörejä on kuitenkin erilaisia ja toiset eivät vain luonteeltaan ole erityisen puheliaita tai sosiaalisia. Etenkin näille toimitusinsinööreille voisi olla

hyötyä edellisessä kohdassa esitellyistä ohjeistoista. Toimitusinsinöörin esitettyä ohjeistossa luetellut asiat asianosaiset ovat saaneet melko hyvin tietoa tekeillä olevasta toimituksesta, eikä toimitusinsinöörinkään ole tarvinnut ponnistella turhia.

Voidaanko valitusten määrää vähentää toimituskäsittelyn laatua parantamalla?

Mielestäni voidaan. Tutkittujen valitusten joukossa oli osa selkeästi sellaisia, joissa oli kyse väärinkäsityksistä tai muista epäselvyyksistä. Valittaja ei esimerkiksi syystä tai toisesta ole ollut läsnä maastotoissa, jotka on tehty paljon ennen itse toimituskokousta ja itse kokouksessa hän ei enää katso voivansa vaikuttaa mihinkään, vaikka joku raja olisikin hänen mielestään väärin. Monessa valituksessa juuri *maastotyöt* miellettiin itse toimitukseksi ja kokous vain ”läpihuutojutuksi”, jossa asianosainen ei voi sanoa enää mitään. Piti siis turvautua valittamaan jälkikäteen. Samantyyppisiä esimerkkejä väärinkäsityksistä oli muitakin.

Toimitusinsinöörien pitäisi pyrkiä paremmin selvittämään toimituksessa johonkin ratkaisuun tyytymättömälle asianosaiselle tämän mahdollisuudet ja vaihtoehdot muutoksen tekoon. Ehkä perusteellinen neuvottelu ja sovittelu itse toimituksessa onkin parempi keino saada muutos (tai huomata se turhaksi) kuin se, että valitetaan maa- ja metsäoikeuteen.

8.2 Arviointi tutkimuksen tuloksista

Tutkimuksen tulokset eivät ole yllättäviä tai ennaltaodottamattomia. Pääpiirteissään ne lienevät olleen arvattavissa. Toimituksia työkseen tekevä voinee arvata ainakin suurinpiirtein ne kohdat, joista lohkomisissa ja yksityistietoimituksissa valitetaan. Valituskohteiden keskinäinen yleisyys ei ehkä ollut tiedossa. Silti tutkimus ei ole turha. Se on tuottanut nimenomaan uutta *tietoa*, joka tukee tai ei tue jo olemassa olevia arveluja. Tutkimus ei perustu yleisiin luuloihin tai asenteisiin, vaan tutkimusta varten on tutkittu todellisia tiedonlähteitä.

Tutkimuksen merkitsevyyttä on vaikea arvioida. Toisaalta tutkimus on tavallaan vanhan asian toistoa, mutta toisaalta myös muistutus siitä, että parantamisen varaa toimituskäsittelyssä on vieläkin. Riippunee tutkimusta lukevan omista kokemuksista ja asenteista, miten hän tätä tutkimusta arvostaa.

8.3 Jatkotutkimusten aiheet

Tässä tutkimuksessa etsittiin toimituskäsittelyn epäselviä kohtia lähinnä toimituksista tehtyjen valitusten perusteella. Valitusprosentti on kuitenkin yleensä ottaen maanmittaustoimituksissa melko alhainen, mutta valituksissa mainittujen epäkohtien voidaan olettaa pätevän jossakin määrin myös niissä toimituksissa, joista ei valiteta. Maanmittauslaitos tekee jatkuvasti asiakastyytyväisyystutkimuksia niin toimisto- kuin toimitusasiakkaidenkin piirissä. Palautteen antotosin on vapaaehtoista. Luvussa 5 esitellyn laajemman asiakastyytyväisyystutkimuksen (Tutko 1994) tuloksena kertyi paljon myös vapaamuotoista palautetta maanmittaustoimituksista. Tämän materiaalin tutkiminen samasta lähtökohdasta kuin tämän tutkimuksen materiaalin voisi olla mielenkiintoista.

Jatkotutkimuksen aiheita löytynee myös erilaisissa asiakaspalveluun liittyvissä prosesseissa. Mielenkiintoista olisi tutkia ja kehittää erityisesti ns. ruohonjuuritason palvelua. Miten maanmittaustoimiston asiakaspalvelussa toimitaan, miten toimitusinsinöörit suhtautuvat neuvoja kyseleviin asianosaisiin, mikä palvelu on ilmaista, mistä veloitetaan ja miten paljon. Eräänlaisen asennekyselyn järjestäminen toimitusinsinöörien parissa voisi tuoda hyvinkin runsaasti kehittämisen aiheita sekä tietoa myös koulutustarpeesta.

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus:

Hyvönen 1982

Hyvönen, Veikko O. Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Helsinki 1982. 767 s.

Karlsson-Tallhage 1989

Karlsson, Thomas - Tallhage, Johan. Varför överklagas lantmäteriförrättningar? Examensarbeten. Tekniska Högskolan i Stockholm. Stockholm 1989. 53 s.

Kiint IA 1991

Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin laboratorion kurssin Kiinteistötekniikka IA luentomoniste. Teknillinen korkeakoulu. Espoo 1991.

Kiint IB 1993

Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin laboratorion kurssin Kiinteistötekniikka IB luentomoniste. Teknillinen korkeakoulu. Espoo 1993.

Kk n:o 4/78

Maanmittauslaitoksen kiertokirje 4/1978 "Yksityisteiden kunnossapidossa noudatettavasta osittelusta". Vantaa 1978. 64 s.

Koulutussuunnitelma 1995

Maanmittauslaitoksen koulutuspalvelusuunnitelma vuosille 1996-1998. Helsinki 1995. 120 s.

LATU 1994

Tuottavuus ja laatu. Väliraportti 28.1.1994. Valtiovarainministeriö. Helsinki 1994.

Loppuraportit 1994-1995

Maanmittaustoimistojen prosessienkehittämisprojektien loppuraportteja. 1994-1995. Maanmittauslaitos. Helsinki 1994-1995.

MML 1994

Maanmittauslaitoksen esite: Maanmittauslaitoksen laadunhallinnan suuntaviivat. 1994.

MML 1995

Maanmittauslaitoksen tilastoja. 1995.

Palvelusitoumus 1994

The Citizen's charter -Kansalaisen palvelusitoumus. Käännös suomeksi. Suomen Kuntaliitto. Helsinki 1994. 45 s.

Pietilä 1974

Pietilä, Jorma. Kiinteistönmuodostamisoikeus. Helsinki 1974. 346 s.

Tutko 1994

Maanmittauslaitoksen ATT-Tutko Oy:llä teettämän asiakastyytyväisyystutkimuksen loppuraportti. Helsinki 1994.

Väliviisari 5/1995

Maanmittauslaitoksen henkilöstölehti. Numero 5/1995 Helsinki 1995. 23s.

Haastattelut:**Kotilainen 1995**

Kotilainen, Seija. Maanmittausinsinööri. Kiinteistötietokeskus. Maanmittauslaitos. haastattelu 5.4.1995

Yrjölä 1995

Yrjölä, Pirjo. Koulutuspäällikkö. Maanmittauslaitos. haastattelu 24.11.1995

